

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.ssa **Chiara DI CREDICO**

procedura esecutiva n° **41/24**

promossa da: [REDACTED]

nei confronti di: [REDACTED]

prossima udienza: **20/03/2025**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Allegati:

A - Documentazione Fotografica

B - Elaborato Grafico

C - Verbale e Certificazioni

D - Specifica

Catanzaro, 20 febbraio 2025

L'Esperto Stimatore





TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Chiara DI CREDICO

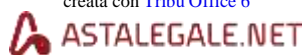
CUSTODE:

avv. Francesco MICELI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Pietro CANINO

CF:CNNPTR58H29C352I

con studio in CATANZARO (CZ) VIA DEI GAROFANIN. 26

telefono: 0961469009

fax: 0961469009

email: pcanino@alice.it

PEC: pietro.canino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PETRIZZI VIA IV NOVEMBRE 46-44, della superficie commerciale di **229,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
IL LOTTO E' COMPOSTO DA UN APPARTAMENTO CHE SI SVILUPPA SU QUATTRO PIANI COLLEGATI DA SCALA INTERNA. AL PIANO TERRA INSISTE UN INGRESSO ED UN DEPOSITO (QUEST'ULTIMO ANCHE CON ALTRO ACCESSO AUTONOMO). AL PIANO PRIMO INSISTONO DUE CAMERETTE, UN BAGNO, UN CORRIDOIO ED UN BALCONE. AL PIANO SECONDO INSISTE UN SOGGIORNO, UNA CAMERA DA LETTO, UN BAGNO, UN CORRIDOIO ED UN BALCONE. AL PIANO TERZO UNA CUCINA, UN BAGNO, UNA LAVANDERIA ED UNA TERRAZZA. IL LOTTO, NEL COMPLESSO, E' IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE. AL PIANO SECONDO VI SONO TRACCE DI INFILTRAZIONI PROVENIENTI DALLA SOVRASTANTE TERRAZZA ESCLUSIVA, CHE QUINDI NECESSITA DI REVISIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE. INOLTRE, NEL TERZO PIANO VI SONO TRACCE DI INFILTRAZIONI ANCHE SUL MURO IN ADERENZA (LATO NORD-EST).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO, ha un'altezza interna di PT 2,80 - P1/P2 2,90 - P3 MIN 3,00 MAX 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 517 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE, 44-46, piano: TERRA-PRIMO-SECONDO-TERZO, intestato a [REDACTED], derivante da INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 262, AD EST CON PARTICELLA 269, A SUD CON PARTICELLE 709 E 710 ED AD OVEST CON PARTICELLA 532

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	229,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.308,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.308,00
Data della valutazione:	11/02/2025

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/03/2024 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 895 di repertorio, trascritta il 12/04/2024 a CATANZARO ai nn. RG 5606 - RP 4684, a favore di [REDACTED], 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: € 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:

PER IL LOTTO 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] per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 14/01/2015), con atto stipulato il 14/01/2015 a firma di LOPEZ BIANCA ai nn. REPERTORIO 20971 di repertorio,

trascritto il 16/01/2015 a CATANZARO ai nn. RG 523 - RP 448

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDAZIONE] per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (fino al 14/01/2015), con atto stipulato il 02/02/1998 a firma di GUALTIERI PAOLA ai nn. REPERTORIO 108279 di repertorio, registrato il 20/02/1998 a CATANZARO ai nn. 352 (SERIE IV), trascritto il 27/02/1998 a CATANZARO ai nn. RG 4049 - RP 3471

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 4358/95, intestata a CELIA TERESA, per lavori di REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 29/03/1986 con il n. PROT. 92 di protocollo, rilasciata il 27/02/1996 con il n. 4358/95 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: VARIAZIONE PROSPETTICA (REALIZZAZIONE FINESTRA NEL BAGNO) E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (REALIZZAZIONE BAGNO) (normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE INTERA PRATICA COMPLETA DI TUTTA LA DOCUMENTAZIONE PREVISTA, COMPRESIVA DI CHIUSURA E COLLAUDO FINALE: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 60 CIRCA

Questa situazione è riferita solamente a PIANO TERZO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RISTRUTTURAZIONE (INSERIMENTO NUOVA FINESTRA NEL BAGNO) (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 DOCFA (COMPRESI TRIBUTI): €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 7 CIRCA
Questa situazione è riferita solamente a PIANO TERZO

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 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 PETRIZZI VIA IV NOVEMBRE 46-44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PETRIZZI VIA IV NOVEMBRE 46-44, della superficie commerciale di **229,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE]

IL LOTTO E' COMPOSTO DA UN APPARTAMENTO CHE SI SVILUPPA SU QUATTRO PIANI COLLEGATI DA SCALA INTERNA. AL PIANO TERRA INSISTE UN INGRESSO ED UN DEPOSITO (QUEST'ULTIMO ANCHE CON ALTRO ACCESSO AUTONOMO). AL PIANO PRIMO INSISTONO DUE CAMERETTE, UN BAGNO, UN CORRIDOIO ED UN BALCONE. AL PIANO SECONDO INSISTE UN SOGGIORNO, UNA CAMERA DA LETTO, UN BAGNO, UN CORRIDOIO ED UN BALCONE. AL PIANO TERZO UNA CUCINA, UN BAGNO, UNA LAVANDERIA ED UNA TERRAZZA. IL LOTTO, NEL COMPLESSO, E' IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE. AL PIANO SECONDO VI SONO TRACCE DI INFILTRAZIONI PROVENIENTI DALLA SOVRASTANTE TERRAZZA ESCLUSIVA, CHE QUINDI NECESSITA DI REVISIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE. INOLTRE, NEL TERZO PIANO VI SONO TRACCE DI INFILTRAZIONI ANCHE SUL MURO IN ADERENZA (LATO NORD-EST).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO, ha un'altezza interna di PT 2,80 - P1/P2 2,90 - P3 MIN 3,00 MAX 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 517 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE, 44-46, piano: TERRA-PRIMO-SECONDO-TERZO, intestato a [REDACTED], derivante da INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: CONFINA A NORD CON PARTICELLA 262, AD EST CON PARTICELLA 269, A SUD CON PARTICELLE 709 E 710 ED AD OVEST CON PARTICELLA 532

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

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 SOVERATO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LITORALE SOVERATESE.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 50 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante KM 50 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante KM 15 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante KM 25 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante KM 35 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle 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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in mista cemento armato e muratura in mattoni e pietrame	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : residenziale , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne</i> : a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è presente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : soletta in cemento armato in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[184,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 86494 registrata in data 10/02/2025

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 LORDA	194,00	x	100 %	=	194,00
COMPLESSIVA PRINCIPALE					
SUPERFICIE DEPOSITO	24,00	x	50 %	=	12,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA	69,00	x	33,3333333333333 %	=	23,00
BALCONI E TERRAZZA					
Totale:	287,00				229,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 229,00 x 450,00 = **103.050,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI SU QUATTRO PIANI (NON OTTIMALE), CONSISTENTE SUPERFICIE DESTINATA A ZONE PASSAGGI PER LE SCALE, PRESENZA CUCINA ALL'ULTIMO PIANO E PRESENZA DI INFILTRAZIONI D'ACQUA	-30.915,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.135,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.135,00**

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	229,00	0,00	72.135,00	72.135,00
				72.135,00 €	72.135,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL LOTTO NON E' COMODAMENTE NE CONVENIENTEMENTE
DIVISIBILE

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 14.427,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.308,00

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:	€. 51.308,00

data 11/02/2025

il tecnico incaricato
geom. Pietro CANINO

Allegato **A**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Allegato **B**

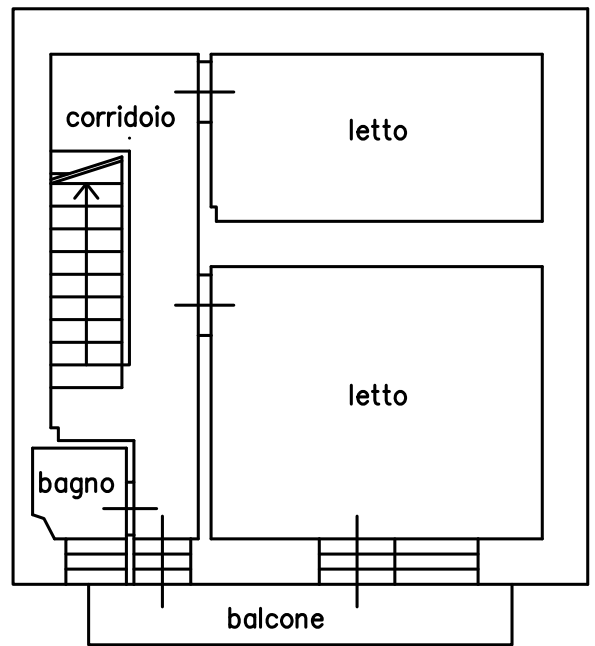
ELABORATO GRAFICO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

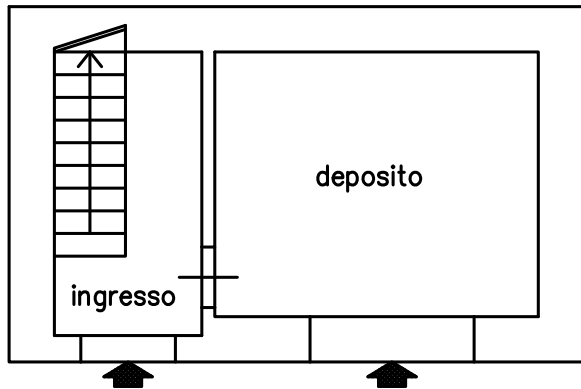
Comune di PETRIZZI
Foglio di mappa n° 5
Particella n° 517
Subalterno n° 8

scala 1:100

PIANO PRIMO
H=2,90



PIANO TERRA
H=2,80



L'Esperto Stimatore
geom. Pietro CANINO

PIANO TERZO

PIANO SECONDO
H=2,90

