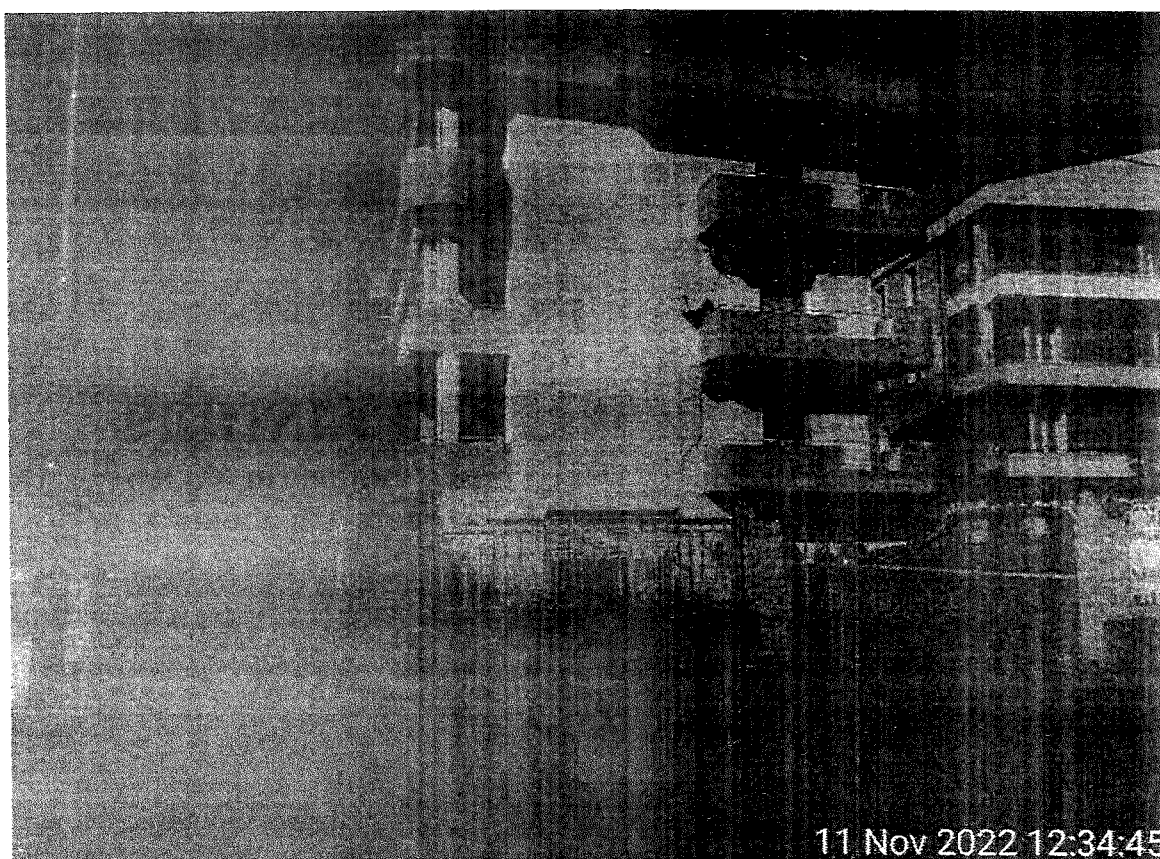




PERIZIA DI STIMA ANALITICA

**del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
nel Comune di Catanzaro (CZ) alla Via Cagliari, 14 - piano S1**





TRIBUNALE di CATANZARO

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL VALORE
DELL'IMMOBILE DELLA CTU nella procedura esecutiva
immobiliare n. 333/93 a carico di [REDACTED]
[REDACTED]

=====

1. **PREMESSA**

In data 17 ottobre 2022, il sottoscritto Ing. Raffaele Battaglia, con studio in Catanzaro alla Via Arcivescovado n.1, già Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.333/93 [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto da parte dell'Avv. Francesco Schifino, curatore del fallimento [REDACTED] [REDACTED] incarico per l'aggiornamento del valore di mercato dell'immobile oggetto di CTU, dovendo procedere alla vendita dello stesso. Il suddetto cespite a seguito di variazione catastale e frazionamento è oggi identificato al foglio 101, particella 223, sub 16, categoria C/2, Classe 5, Consistenza 228 mq, rendita € 989,12 del Comune di Catanzaro.

2. **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Considerato il tempo trascorso dalla valutazione effettuata per la CTU, prima di effettuare la valutazione aggiornata dell'immobile, si è ritenuto opportuno procedere ad un nuovo sopralluogo per verificare l'attuale stato in cui versa lo stesso. Quindi, in data 11 novembre 2022 alla presenza dell'Avv. Francesco Schifino, curatore del fallimento [REDACTED] [REDACTED] si è proceduto ad accedere presso l'immobile da valutare sito in Catanzaro, quartiere Lido, alla via Caglia-



ri, 14.

In quell'occasione si è visionato nell'interno il suddetto immobile, eseguendo nuovo rilievo fotografico e le operazioni necessarie per ricavare gli elementi che sono poi serviti per la nuova valutazione.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Per la descrizione dell'immobile oggetto di valutazione, si rimanda in toto alla Consulenza Tecnica d'Ufficio elaborata dal sottoscritto per la procedura esecutiva immobiliare n. 333/93 a carico di [REDACTED]

Rispetto alla citata CTU, nell'anno 2015 è stata effettuata una variazione catastale mediante frazionamento, per cui i nuovi dati catastali dell'immobile sono: foglio 101, particella 223, sub 16, categoria C/2, Classe 5, Consistenza 228 mq, rendita € 989,12 del Comune di Catanzaro.

Non risulta essere stato redatto per l'immobile Certificato di Prestazione Energetica (APE).

4. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, come detto, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da pro-



babili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, nella valutazione è stata considerata la contingente situazione economica e la stagnante situazione in cui versa il mercato immobiliare nel comprensorio del Comune e della provincia di Catanzaro.

5. VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

Comune: Catanzaro (CZ)
Dati catastali: Fg. 101, part. num. 223, sub. 16

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	228,00	100%	228,00
Corte esterna di pertinenza esclusiva	117,00	10%	11,70
Superficie commerciale totale			mq 239,70

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Magazzino/Deposito	1,00
PIANO SEMINTERRATO CON ACCESSO CARRAIO	0,85
CONSERVAZIONE – da ristrutturare	0,90
VETUSTÀ - Età oltre 40 anni	0,85
POSIZIONE - periferica	0,90
Coefficiente globale	0,59

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 380,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 670,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 525,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 450,00
--------------------------------	----------

Valore medio di mercato: € 74.247,08 = € 525,00 x 0,59 x mq 239,70

Valore stimato: € 63.640,35 = € 450,00 x 0,59 x mq 239,70

Valore stimato arrotondato: € 65.000,00

VALORE STIMATO € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)



6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Ing. Raffaele Battaglia, con studio in Catanzaro (CZ), Via Arcivescovado n. 1, iscritto all'Albo Professionale degli ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 1786, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

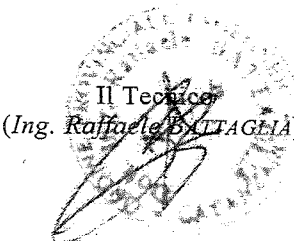
che, all'attualità, il più probabile valore di mercato del cespite oggetto di CTU nel settembre 2003 è pari a:

€ 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Catanzaro, 20 dicembre 2022

Il Tecnico
(Ing. Raffaele BATTAGLIA)



7. ALLEGATI

A.1 – Rilievo fotografico aggiornato

