



PERIZIA DI STIMA GIURATA

SUI BENI DI PROPRIETA' INNOCENTI MARAT, SITI NEI COMUNI DI
SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO (CZ) E SAN SOSTENE (CZ).

IL TECNICO:

Geom. Giuseppe Procopio

Collegio dei geometri e dei geometri laureati
della provincia di Catanzaro n. 2979

IL COMMITTENTE:

Dott. Rosaschino Giovanni

in qualità di curatore del fallimento N.30/2020 del 14/07/2020
proprietà Innocenti Marat, con nomina dal Tribunale ordinario di Pavia

Redatta il 20 Ottobre 2021

78

79

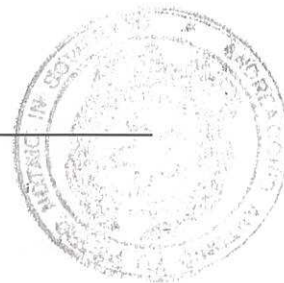


80

81

82

83



PREMESSA

Considerato che: Il Dott. Rosaschino Giovanni nato a Vercelli (VC) il 12/08/1963, residente a Robbio (PV) cap-27038 alla Via Ipporidie n°4, con studio professionale in Via Papiniano n.44 cap-20100 Milano (MI) - in qualità di curatore del fallimento N.30/2020 del 14/07/2020 proprietà Innocenti Marat, con nomina dal Tribunale ordinario di Pavia – ha incaricato Il sottoscritto Geom. Giuseppe Procopio - nato a Chiaravalle Centrale (CZ) il 21/07/1980 residente a Davoli (CZ) al Viale V. Bachelet n.14 - C.F.: PRCGPP80L21C616D - con studio in Davoli (CZ) in Via A. Gualtieri n°12 – a redigere la **Perizia di stima giurata sui beni di proprietà Innocenti Marat, siti nei comuni di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (CZ) e San Sostene (CZ).** Relaziona quanto segue:

OBIETTIVO: Determinazione del Vm dell'immobile oggetto di perizia.

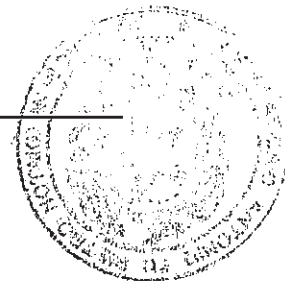
1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO.

Gli immobile in oggetto risultano ubicati nella ZONA CENTRO STORICO CAPOLUOGO del Comune di SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO (CZ). Situati precisamente alla Via

Trieste n. snc;







DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI AL 13/10/2021

- 1) **P.IIa n. 303:** Il terreno oggetto della presente risulta censita al N.C.T. foglio di mappa n. 12 particella n. 303 ed è caratterizzato dai seguenti dati di classamento: qualità seminativo, classe 2, 57 ca, reddito agrario € 0,10. Su di esso, alla data del sopralluogo è emerso che sulla particella insiste una casetta in legno e un piccolo ripostiglio in muratura edificati dalla signora Ranieri Immacolata in qualità di possessore e acquirente con scrittura privata (in allegato alla presente sotto la lettera A) del 15/05/1998.

STIMA SECONDO LE INDICAZIONI DI MERCATO.

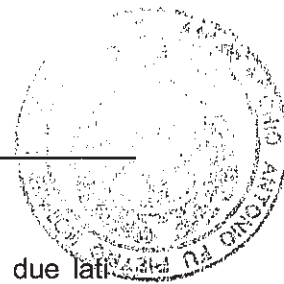
Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio degli immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza e prendendo in considerazione la bassa presenza di mercato del paese, si è tenuto conto dei fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato e infine si è tenuto conto dell'esposizione in quanto risulterebbe un'area circondata da fabbricati e non di facile accesso; a parere dello scrivente il terreno in oggetto può esser considerato come giardino di pertinenza all'abitazione pertanto viene attribuito un valore al mq di 35,00 euro

$$V = 35,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 57,00 \text{ mq} = \mathbf{1.995,00 \text{ €}}$$

- 2) **P.IIa n. 40 sub 1000 e 1001:** L'unità immobiliare di cui trattasi risulta attualmente contraddistinta e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con la particella n. 40, subalterno 1000 e subalterno 1001, del Foglio n. 12 del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, ed è caratterizzata dai seguenti dati di classamento:

- **Sub 1000 :** categoria A/4, classe 2, Consistenza 2,5 vani, superficie catastale 76,00 mq, rendita 41,32 euro.





- **Sub 1001:** categoria A/4, classe 2, Consistenza 1,5 vani, rendita 24,79 euro.

L'immobile si sviluppa su quattro livelli, di cui il quarto livello mansardato ed è su due lati circondato da altri fabbricati e sul lato Ovest confina con un terreno, con unico affaccio sul lato Est a cui si accede da Via Trieste. Lo sviluppo dell'immobile, come si evince dalle planimetrie in allegato sotto la lettera B è così articolato:

Dal piano terra, con un'altezza di 2,70 ml dove, per accedervi vi è una scala di accesso per raggiungere l'ingresso dell'immobile. Internamente si articola come segue: da uno spazio Cucina – Pranzo di circa 17,80 mq, un bagno di circa 3,80 mq, un piccolo ripostiglio di circa 2,00 mq e un collegamento verticale che collega internamente il piano terra con il primo piano.

In prossimità dell'ingresso al piano terra vi è un'altra scala esterna dal quale si può accedere al piano primo e il sottoscala risulta chiuso in quanto vi è un ripostiglio esterno prospiciente all'ingresso di circa 2,80 mq.

Dal piano primo, con un'altezza di 2,90 ml dove, all'ingresso vi è una scala che porta al piano secondo e vi è la presenza di un vano adibito a camera da letto di circa 18,35 mq dove, vi è lo sbarco della scala interna la quale porta al piano terra.

Dal piano secondo, con un'altezza di 2,85 ml dove, risulta un unico vano adibito a cucina – pranzo di circa 19,30 mq, da un bagno di circa 3,00 mq e da un balcone che affaccia su Via Trieste di 2,24 mq e da una scala che porta al piano Terzo mansardato avente un'altezza media di 2,17 ml, il quale composto anche esso da un unico vano di circa 15,20 mq, da un piccolo wc di circa 1,15 mq e da un terrazzo di circa 7,80 mq avente altezza media di 1,87 ml coperto con pannelli coibentati.

Le finiture sono del tipo tradizionale, l'immobile ha una forte presenza di umidità al piano terra e primo e versa in un mediocre stato conservativo, tale da render lo stesso poco igienico e

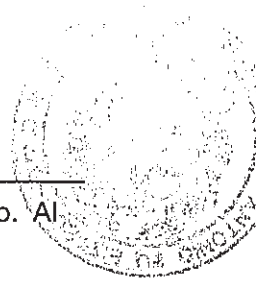




poco salubre dal punto di vista della vivibilità. Per quanto concerne gli impianti, nello specifico l'impianto elettrico ha bisogno, considerata la datazione dell'immobile di una revisione e adeguamento totale; quello idrico-sanitario da rifare una sostanziale manutenzione straordinaria. L'anno di costruzione dell'immobile si presume risale all'origine del centro storico. Lo stato dei luoghi dell'immobile, a parere dello scrivente necessita di un'intervento di manutenzione straordinaria per poter rendere idoneo tale immobile. Le ulteriori caratteristiche di finitura dell'immobile possono così riassumersi: Pavimentazione cucina al piano terra: piastrelle poste in diagonale in gres color rosa tramonto; Rivestimenti cucina al piano terra in gres bianco lucido; Pavimentazione e rivestimento Bagno piano terra in gres colore azzurro; Pavimentazione piano primo e piano secondo in graniglia; Pavimentazione piano terzo in piastrelle rettangolari di ceramica color marrone; Pareti tinteggiate bianche; Porte interne in legno tamburata; Porta interna al piano terra e del sottoscala esterno in alluminio e bachelite; Infissi interni in legno e vetro con oscuranti interni in legno; Infissi esterni in alluminio e zanzariera con inferriata in ferro; Porta esterna in alluminio e zanzariera; Porte d'accesso in legno; Climatizzatore al piano terzo.

In Allegato sotto la lettera C la documentazione fotografica dello stato dei luoghi. Si precisa che per il fabbricato in oggetto risultano censite n.2 unità; il sub 1000 piano T-1 e il sub 1001 piano T-2 ma di fatto è un'unica abitazione. A detto immobile, nella Banca dati Agenzia delle Entrate servizi catastali sono presenti solo le planimetrie del sub 1000. Inoltre, i numeri civici non corrispondono. Vi risulta un Disallineamento di particella in mappa dove, questo problema è causato dal fatto che il comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio fino al 2004 aveva le doppie mappe (mappe urbane e mappe terreni) e successivamente all'allineamento identificativi fra catasto urbano e catasto terreni nel rappresentare i beni urbani attraverso





un'unica identificazione catastale in cartografia, si saranno sovrapposte in modo errato. Al catasto terreni (su estratto di mappa) l'immobile in oggetto corrisponde alla p.lla 2465 (in parte).

METODO DI CALCOLO DELLA STIMA

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio degli immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza e prendendo in considerazione la bassa presenza di mercato del paese, si è tenuto conto dei fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato. Le informazioni raccolte, sono state recepite da notai e agenzie immobiliari operanti nella zona con atti di compravendita aventi caratteristiche intrinseche, estrinseche e immobili simili all'immobile oggetto di stima.

Inoltre vengono tenute in considerazioni i principali coefficienti di merito:

- Stato di conservazione = medio degrado;
- Luminosità = Soleggiatura diretta presente in minima parte del giorno in quanto l'affaccio di tale immobile avviene in un vicolo "stretto";
- Esposizione vista = Su vicolo interno del paese;
- Accessibilità = mediocre;

100





CALCOLO CONSISTENZA

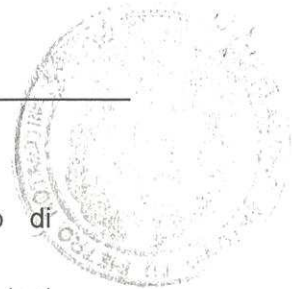
Sulla base dei rilievi effettuati in loco si è accertato l'effettivo stato di consistenza dell'unità immobiliare in termini di superficie commerciale. La Superficie Commerciale è stata valutata secondo il DPR 138/98 e le prescrizioni dell'Agenzia delle Entrate a riguardo:

“La superficie commerciale è pari alla somma

- ✓ della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ✓ della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc).”

Livello e destinazione d'uso dei vani		Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Valore superficie equivalente (mq)
Piano Terra (h=2,70 m)	Cucina e Bagno e Ripostiglio	39,50	1,00	39,50
Piano Primo (h=2,90 m)	Camera da letto Ingresso e Vano Scale	34,90	1,00	34,90
Piano Secondo (h= 2,85)	Cucina e bagno	33,70	1,00	10,00
	Balcone	2,24	0,10÷0,30	0,56
Piano Terzo (h=2,17 m)	Camera da letto e Wc	25,00	1,00	25,00
	Terrazzo	7,80	0,10÷0,30	1,95
Totale (mq)				111,91





VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Tenendo conto dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, dello stato di manutenzione e conservazione del bene, della sua epoca di costruzione, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare), presso gli operatori del settore (Agenzie Immobiliari) ed i tecnici operanti sul territorio, lo scrivente ritiene di poter adottare un parametro medio unitario di superficie commerciale pari a 300,00 €/mq.

Si perviene, quindi, alla seguente quantificazione del relativo valore venale del bene a data attuale:

$$V = 300,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 111,91 \text{ mq} = 33.573,00 \text{ €}.$$

2) INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN SAN SOSTENE.

Il Terreno in oggetto risulta ubicato nel Comune di SAN SOSTENE MARINA in zona residenziale turistica (CZ). Situato precisamente alla Via degli Ulivi;



SCRITTURA PRIVATA PER COMPROMESSO DI VENDITA

Il quindici maggio millenovecentonovantaotto in Sant'Andrea Jonio (CZ) con la presente scrittura privata tra Dominijanni Nunziata nata a S.Andrea Jonio (CZ) il 01/01/1922 ed ivi residente in via S.Giuseppe,4 ed Immacolata Ranieri nata a S.Sostene (CZ) il 06/05/1935 e residente in S.Andrea Jonio via Trieste,115 si conviene e si stipula quanto segue:=====

Premesso che la Sig.ra Dominijanni Nunziata è proprietaria di un piccolo appezzamento di terreno di Mq. 57 sito in S.Andrea Jonio contraddistinto dalla part. N° 303 confinante ad Est con gli eredi Calarco, a Nord con orto Suore Riparatrici, ad Ovest, una porzione con orto Suore Riparatrici, ed una porzione con il fabbricato di Ranieri Vito, a sud con il Garage di Dominijanni Nunziata. La Sig.ra Dominijanni Nunziata vende alla Sig.ra Immacolata Ranieri la suddetta porzione di terreno nello stato, di fatto e di diritto, in cui si trova, per la somma di £..... interamente pagata alla firma della presente scrittura privata che, sottoscritta alla presenza di due testimoni, ha valore a tutti gli effetti di legge. L'area sovrastante il garage della venditrice rimane, per tutta la sua estensione, di proprietà e di pertinenza della venditrice stessa.=====

1° testimone

2° testimone

3° venditrice

4° acquirente

Antonio Pizz
Cosetta Russo
Dominijanni Nunziata
Ranieri Immacolata





ALLEGATO B:

PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO

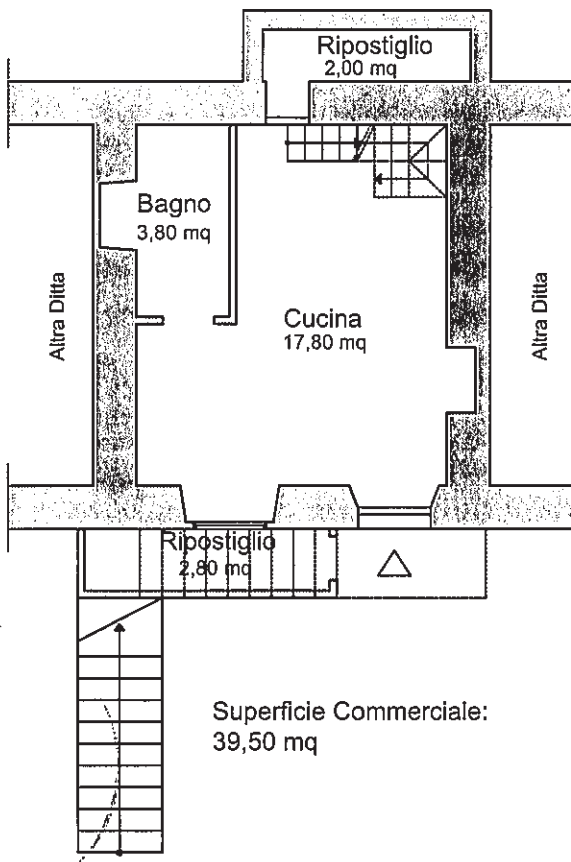




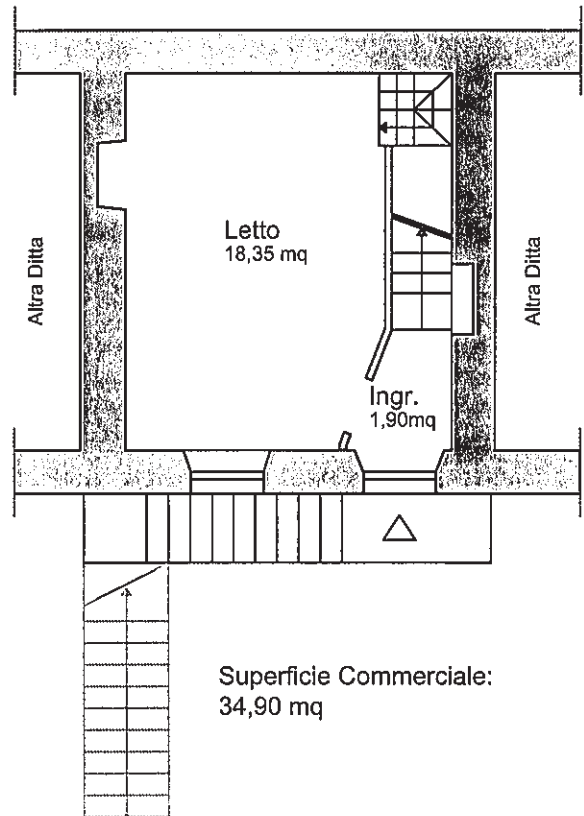
Piante Stato di fatto

Pianta Piano Terra
H= 2,70 ml

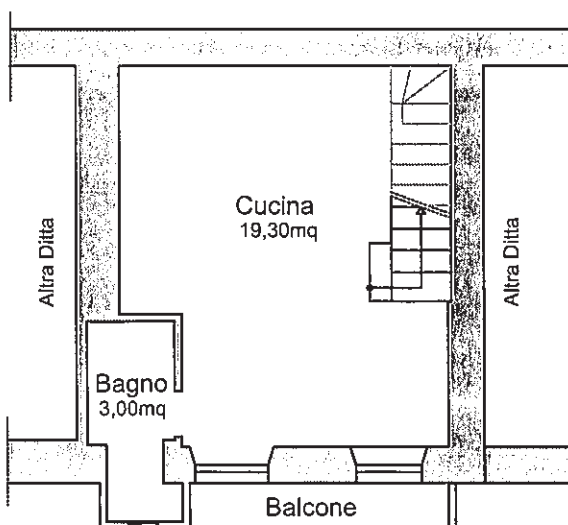
Altra Ditta



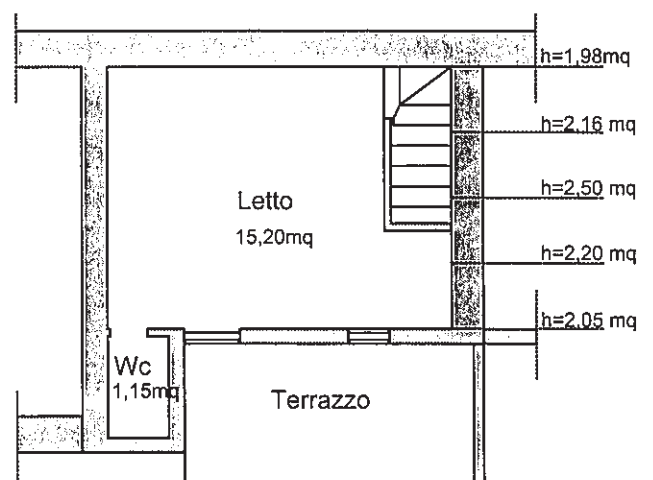
Pianta Piano Primo
H= 2,90 ml



Pianta Piano Secondo
H= 2,85 ml



Pianta Piano Terzo Mansardato
Hm= 2,90 ml



Superficie Commerciale:
33,70 mq + 0,56 mq

Superficie Commerciale:
25,00 mq + 1,95 mq

Nord
Scala 1:100





ALLEGATO C:
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ministero dell'Economia
e delle Finanze

Agencia Entrate

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00

00002073 0000761F WOKED001
00025952 27/10/2021 12:42:06
4578-00087 A73538C312C25356
IDENTIFICATIVO : 01192062545756

0 1 19 206254 575 6



Ministero dell'Economia
e delle Finanze

Agencia Entrate

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00

00002073 0000761F WOKED001
00025953 27/10/2021 12:42:11
4578-00087 D767731738A86829
IDENTIFICATIVO : 01192062545745

0 1 19 206254 574 5



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Piano Terra

Foto 5



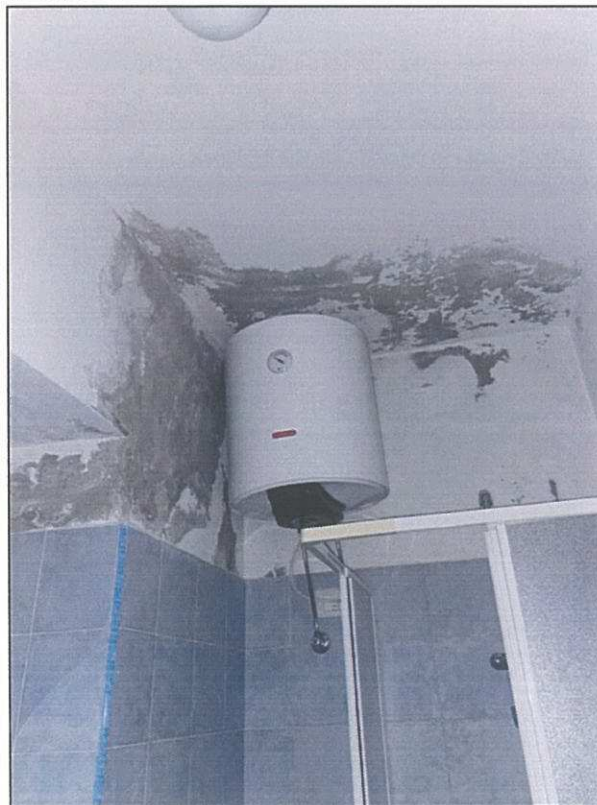
Foto 6



Foto 7



Foto 8





Piano Primo

Foto 9



Foto 10

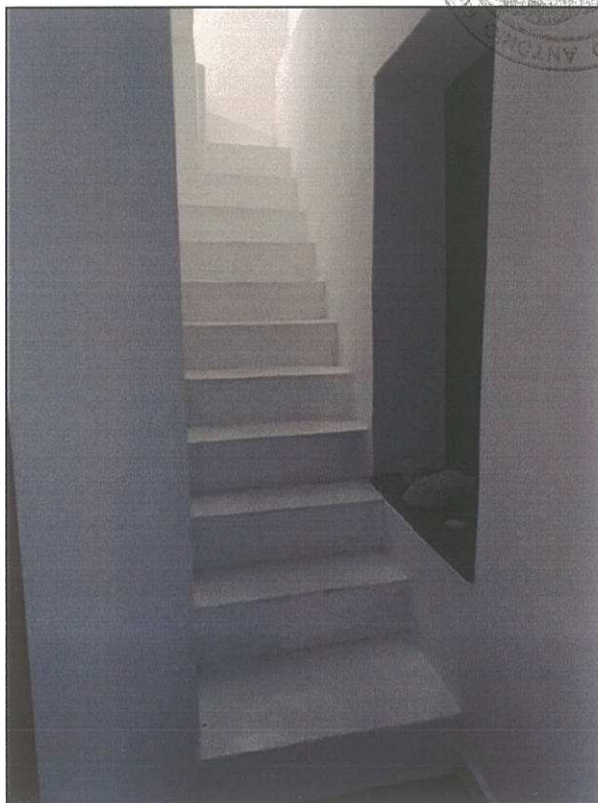
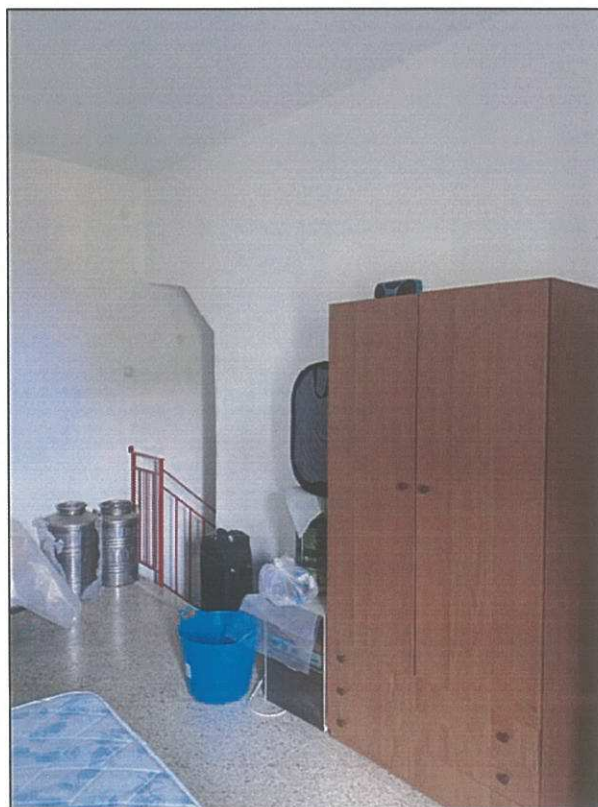


Foto 11



Foto 12





Piano Secondo

Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16





Piano Terzo

Foto 17



Foto 18



Foto 19

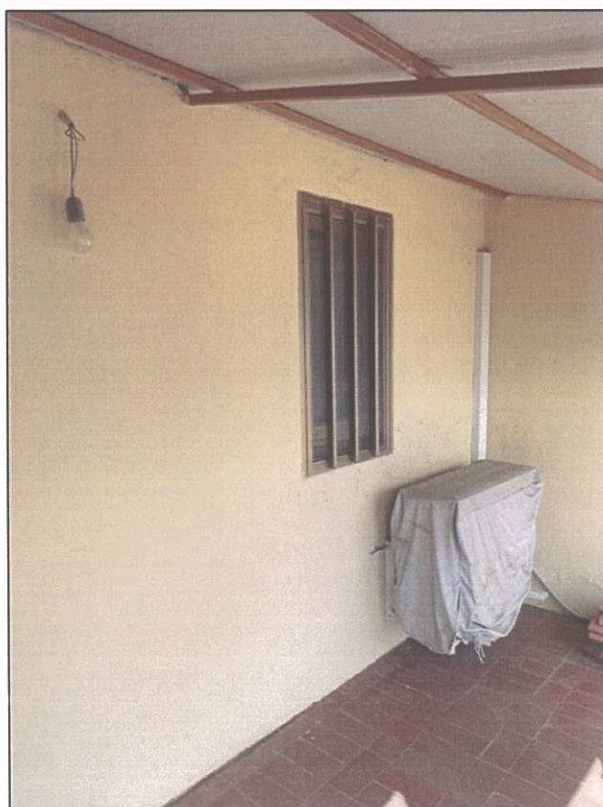


Foto 20



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO
€2,00
 DUE/00

00002073 0000761F WDKED001
 00025962 27/10/2021 12:42:55
 4578-00087 A8B3DA389DDFF881
 IDENTIFICATIVO : 01192062545654



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO
€2,00
 DUE/00

00002073 0000761F WDKED001
 00025963 27/10/2021 12:42:59
 4578-00087 7C099055D3D83ECD
 IDENTIFICATIVO : 01192062545643

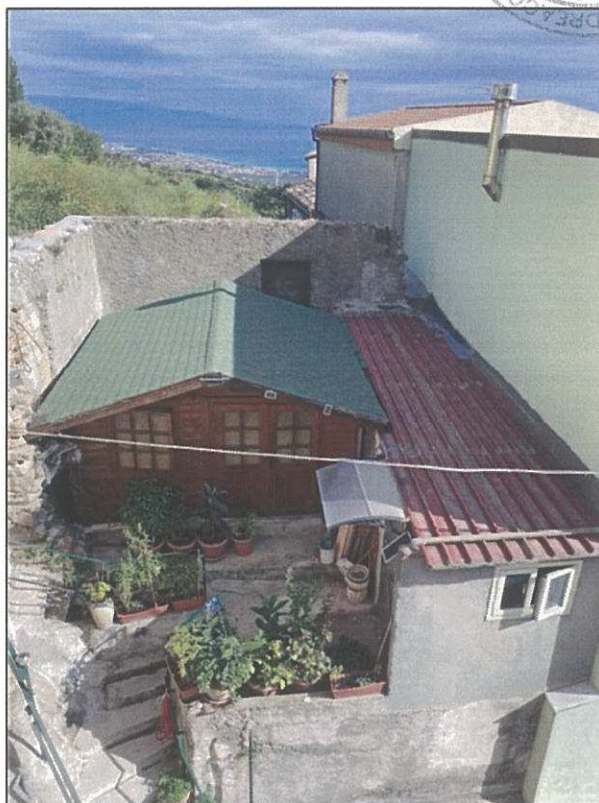


Foglio n. 12 Particella n. 303 - Sant'Andrea Apostolo dello Ionio

Foto 21



Foto 22

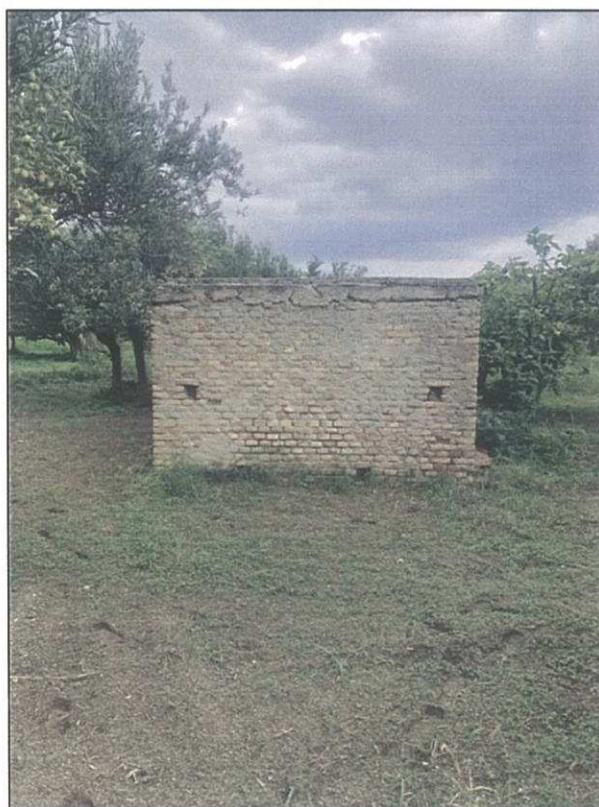


Foglio n. 9 Particella n. 167 - San Sostene

Foto 23



Foto 24





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio

25. Unità Immobiliari site nel Comune di SANT' ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO(Codice I266) - Catasto dei Fabbricati

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2021

Data: 23/09/2021 - Ora: 17.26.47

Visura n.: T310505 Pag: 2

Segue

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		12	40	1000	2		A/4	2	2,5 vani	Totale: 76 m² Totale escluse aree scoperte**: 76 m²	Euro 41,32	VIA TRIESTE n. 83 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Dati derivanti da
2		12	40	1001	2		A/4	2	1,5 vani		Euro 24,79	VIA TRIESTE n. 83 piano: T-2; VARIAZIONE del 02/10/2002 protocollo n. 295495 in atti dal 02/10/2002 RETTIFICA DI FOGLIO (n. 38767.1/2002)	

Totale: vani 4 Rendita: Euro 66,11

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1	INNOCENTI Luca Maurizio nato a MILANO il 03/09/1980	NNCLMR80P03F205G*	(1) Proprieta` per 1/3
2	INNOCENTI Marat nato a SAN GIULIANO TERME il 02/05/1947	NNCMRT47E02A562B*	(1) Proprieta` per 1/3
3	INNOCENTI Simona nata a MILANO il 09/03/1975	NNCSMN75C49F205G*	(1) Proprieta` per 1/3
DATI DERIVANTI DA		SUCCESSIONE EX LEGE di DOMINIANNI FRANCESCA MADDALENA del 12/01/2020, registrata il 11/02/2021 al Volume: 88888 Numero: 63313 Sede: PAVIA in atti dal 22/02/2021, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: CATANZARO reg. particolare 1690.1/2021	

3. Immobili siti nel Comune di SANT' ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO(Codice I266) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	12	303		-	SEMINAT IVO	2 00 57		Dominicale Euro 0,13 L. 257	Agrario Euro 0,10 L. 200	Impianto meccanografico del 09/07/1985

