

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. **Luca MERCURI**

procedura esecutiva n° 116/22

promossa da: _____

nei confronti di: _____

prossima udienza: _____

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Allegati:

A - Documentazione Fotografica

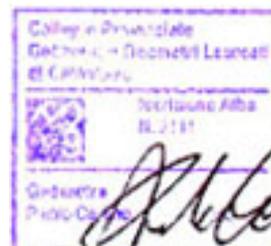
B - Elaborato Grafico

C - Verbale e Certificazioni

D - Specifica

Catanzaro, 13 novembre 2023

L'Esperto Stimatore





TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Luca MERCURI

CUSTODE:

avv. Domenico DE MARCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Pietro CANINO

[REDACTED]

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
116/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CATANZARO VIA CADUTI DI MELISSA 5, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
IL LOTTO E' COMPOSTO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, UN RIPOSTIGLIO, UN CORRIDOIO E DUE BALCONI. SUL SOFFITTO DELLA CUCINA INSISTONO DELLE VISTOSE MACCHIE D'UMIDITA' DERIVANTI DA SOPRASTANTI INFILTRAZIONI D'ACQUA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, interno 8, scala C, ha un'altezza interna di M 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 151 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA, 5, piano: SECONDO, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA

Coerenze: CONFINA A NORD CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI E VANO SCALA CONDOMINIALE E SU TUTTI GLI ALTRI LATI CON PARTICELLA 830

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.400,00
Data della valutazione:	13/11/2023

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 20/02/2008 a firma di [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 146476 di repertorio, iscritta il 22/02/2008 a CATANZARO ai nn. RG 2960 - RP 369, a favore di [REDACTED] SpA, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: EURO 260.000,00.
Importo capitale: EURO 130.000,00.
Durata ipoteca: ANNI 30

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/11/2013 a firma di [REDACTED] ai nn. 527 di repertorio, iscritta il 22/11/2013 a CATANZARO ai nn. RG 15522 - RP 1270, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da RUOLO (ART. N° 77 DEL DPR N° 602/73).
Importo ipoteca: EURO 59.622,04.
Importo capitale: EURO 29.811,02

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/06/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 2078 di repertorio, iscritta il 25/06/2018 a CATANZARO ai nn. RG 8395 - RP 947, a favore di [REDACTED] DELLE ENTRATE, contro [REDACTED] derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
Importo ipoteca: EURO 112.270,50.
Importo capitale: EURO 56.135,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2022 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 6331 di repertorio, trascritta il 10/11/2022 a CATANZARO ai nn. RG 15911 - RP 13142, a favore di [REDACTED] NAZIONALE DEL LAVORO SpA, 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 L'INTERO FABBRICATO NON RISULTA REGOLARE COSTITUZIONE DI CONDOMINIO. INOLTRE PER IL LOTTO 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:

████████████████████ per la quota di 1/1 (dal 20/02/2008), con atto stipulato il 20/02/2008 a firma di ████████████████████ ai nn. REPERTORIO 146475 di repertorio, trascritto il 22/02/2008 a CATANZARO ai nn. RG 2959 - RP 1915

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 20/02/2008), con atto stipulato il 20/11/1990 a firma di ████████████████████ ai nn. REPERTORIO 15850 di repertorio, registrato il 06/12/1990 a CATANZARO ai nn. 2137, trascritto il 17/12/1990 a CATANZARO ai nn. RG 22548 - RP 18739

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di costituzione di fondo patrimoniale (fino al 20/02/2008), con atto stipulato il 07/05/1998 a firma di ████████████████████ ai nn. REPERTORIO 43608 di repertorio, trascritto il 15/05/1998 a CATANZARO ai nn. RG 8915 - RP 7350

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1025**, intestata a ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI, per lavori di COSTRUZIONE DI SEI FABBRICATI, rilasciata il 26/03/1969 con il n. 1025 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: AMPLIAMENTO MEDIANTE CHIUSURA DI UN BALCONE (CON CREAZIONE DI CUCINA) E REALIZZAZIONE DI VERANDA SU ALTRO BALCONE (normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE SCIA IN SANATORIA PER RIPRISTINO AMPLIAMENTI ALLO STATO AUTORIZZATO E PER LA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE SCIA IN SANATORIA COMPLETA E COSTO LAVORI DI RIPRISTINO: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 60 CIRCA

Questa situazione è riferita solamente a CUCINA, SOGGIORNO, CAMERETTA, LANDERIA, CORRIDOIO, INGRESSO E BALCONE LATO OVEST

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (normativa di riferimento: DL N° 78/10)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 7 CIRCA

Questa situazione è riferita solamente a CUCINA, SOGGIORNO, CAMERETTA, LANDERIA, CORRIDOIO ED INGRESSO.

GLI AMPLIAMENTI DEVONO ESSERE RIPRISTINATI PRIMA DELLA VARIAZIONE CATASTALE

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 15 CIRCA.

LA REDAZIONE DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' ANDRA' REDATTO DOPO LO SPOSTAMENTO DELLA CUCINA

BENI IN CATANZARO VIA CADUTI DI MELISSA 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CATANZARO VIA CADUTI DI MELISSA 5, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). IL LOTTO E' COMPOSTO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, UN RIPOSTIGLIO, UN CORRIDOIO E DUE BALCONI. SUL SOFFITTO DELLA CUCINA INSISTONO DELLE VISTOSE MACCHIE D'UMIDITA' DERIVANTI DA SOPRASTANTI INFILTRAZIONI D'ACQUA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, interno 8, scala C, ha un'altezza interna di M 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 151 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA, 5, piano: SECONDO, intestato a ██████████ derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: CONFINA A NORD CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI E VANO SCALA CONDOMINIALE E SU TUTTI GLI ALTRI LATI CON PARTICELLA 830

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 scorrevole, 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 40 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante M 300 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante KM 40 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante KM 5 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante KM 8 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante KM 3 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante M 100 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<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	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media

rivestimento interno: posto in cucina, bagno e balcone lato ovest realizzato in cotto

nella media

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non rilevabile

nella media

condizionamento: condizionatore con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile

nella media

elettrico: residenziale , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

nella media

termico: residenziale con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[270,88 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 340398 registrata in data 26/07/2023

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 (ESCLUSO PORZIONE CUCINA ABUSIVA)	96,00	x	100 %	=	96,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA BALCONI (COMPRESO PORZIONE CUCINA ABUSIVA)	15,00	x	33,333333333333 %	=	5,00
Totale:	111,00				101,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,00 x 1.000,00 = **101.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.000,00**

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	101,00	0,00	101.000,00	101.000,00
				101.000,00 €	101.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL LOTTO NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 20.200,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.400,00**

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 76.400,00

data 13/11/2023

il tecnico incaricato
geom. Pietro CANINO