

---

**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **28/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2022 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PIERPAOLO VINCELLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento a**  
**piano quarto**

Esperto alla stima: Geom. [REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
Studio in: Viale Pio X 216E - 88100 88100  
Telefono: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]  
Email: [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIALE BARLAAM DA SEMINARA n. 20 Scala. A Interno 13 Piano 4 - Quartiere Cavita - Catanzaro (CZ) - 88100

**Lotto:** 001 - Appartamento a piano quarto

**Corpo:** Appartamento in condominio

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

1

scala A, interno 13, piano 4, comune Catanzaro, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5, superficie 55, rendita € 189,90

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIALE BARLAAM DA SEMINARA n. 20 Scala. A Interno 13 Piano 4 - Quartiere Cavita - Catanzaro (CZ) - 88100

**Lotto:** 001 - Appartamento a piano quarto

**Corpo:** Appartamento in condominio

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIALE BARLAAM DA SEMINARA n. 20 Scala. A Interno 13 Piano 4 - Quartiere Cavita - Catanzaro (CZ) - 88100

**Lotto:** 001 - Appartamento a piano quarto

**Corpo:** Appartamento in condominio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIALE BARLAAM DA SEMINARA n. 20 Scala. A Interno 13 Piano 4 - Quartiere Cavita - Catanzaro (CZ) - 88100

**Lotto:** 001 - Appartamento a piano quarto

**Corpo:** Appartamento in condominio

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIALE BARLAAM DA SEMINARA n. 20 Scala. A Interno 13 Piano 4 - Quartiere Cavita - Catanzaro (CZ) - 88100

**Lotto:** 001 - Appartamento a piano quarto

**Corpo:** Appartamento in condominio

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** VIALE BARLAAM DA SEMINARA n. 20 Scala. A Interno 13 Piano 4 - Quartiere Cavita - Catanzaro (CZ) - 88100

**Lotto:** 001 - Appartamento a piano quarto

**Corpo:** Appartamento in condominio

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIALE BARLAAM DA SEMINARA n. 20 Scala. A Interno 13 Piano 4 - Quartiere Cavita - Catanzaro (CZ) - 88100

**Lotto:** 001 - Appartamento a piano quarto

**Corpo:** Appartamento in condominio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIALE BARLAAM DA SEMINARA n. 20 Scala. A Interno 13 Piano 4 - Quartiere Cavita - Catanzaro (CZ) - 88100

**Lotto:** 001 - Appartamento a piano quarto

**Valore complessivo intero:** 51.993,17

Beni in **Catanzaro (CZ)**  
Località/Frazione **Quartiere Cavita**  
VIALE BARLAAM DA SEMINARA n. 20 Scala. A Interno 13 Piano 4

**Lotto: 001 - Appartamento a piano quarto**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento in condominio.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Catanzaro (CZ) CAP: 88100 frazione: Quartiere Cavita, VIALE BARLAAM DA SEMINARA n. 20 Scala. A Interno 13 Piano 4**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1 [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] foglio 43, particella 430, subalterno 13, indirizzo VIALE BARLAAM DA SEMINARA n. 20, scala A, interno 13, piano 4, comune Catanzaro, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5, superficie 55, rendita € 189,90

Derivante da: Atto del 10/05/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 142183 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5864.1/2006 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 11/05/2006

Confini: nord con appartamento interno 12, est con vano scala e appartamento interno 14, restanti lati con area condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale in atti

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Capoluogo della Regione Calabria, ha circa novantunomila abitanti. Sorge su di uno sperone presso la confluenza dei torrenti Musofalo e Fiumarella, in prossimità del mar Ionio. Chiamata in passato Catanciarium, deriva dall'unione di due termini arabi: Kato (sotto) e Antsari (terrazza) in riferimento alla zona che circondava la città che era terrazzata con molti giardini; confina con i comuni di Borgia,

Caraffa di Catanzaro, Gimigliano, Pentone, San Floro, Sellia, Settingiano, Simeri Cricchi, Tiriolo. L'abitazione (appartamento) è posta al piano quarto (quinto fuori terra) con accesso posto su area condominiale, di un fabbricato a sei piani fuori terra ( di cui il piano terra a destinazione garage e i restanti a destinazione abitativa) posto nel quartiere denominato "Cavita", e precisamente in via Barlaam da Seminara nr. 20 scala A interno 13 piano 4 del Comune di Catanzaro.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Caserma Polizia (buona), Caserma VVF sede regionale (Buona), scuola (buona), Chiesa (buona), attività di ristorazione (buona), attività sanitarie (buona), attività commerciali al dettaglio (buona), palestra (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** -.

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Catanzaro a circa 3 km.

**Principali collegamenti pubblici:** bus comunale 500 mt, aeroporto 30 Km, stazione FFSS Università 12 Km, stazione FFSS catanzaro Lido 15 Km, Autostrada A3 Sa- Rc 30 Km, stazione centrale FFSS Lamezia Terme 30 Km, S.S. 106 RC-TA 10 Km, Caserma Polizia 500 mt, Comando Regionale VVFF 500 mt

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 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:

- verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP in data 09/02/2019 ai nn. 563 iscritto/trascritto a CATANZARO in data 22/02/2019 ai nn. 2453/1966;

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000 ; A rogito di notaio [REDACTED] in data 10/05/2006 ai nn. 142184/38491; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data 11/05/2006 ai nn. 8528/1115

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 36580,80; Importo capitale: € 18290,40 ; A rogito di [REDACTED] in data 15/10/2010 ai nn. 8771/30; Iscritto/trascritto a CATANZARO in data 26/10/2010 ai nn. 17285/3731

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 5.546,83. Come da comunicazione pervenuta in data 16.06.2022 dall'amministratore pro-tempore i sigg. [REDACTED] ha nno un debito nei confronti del [REDACTED] di € 5.546,83

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - per accedere al fabbricato si deve salire una rampa di scala

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** L'A.P.E. verrà prodotta prima della vendita o a conclusione lavori superbonus 110

**Note Indice di prestazione energetica:** si segnala che essendo in corso interventi di riqualificazione energetica le prestazioni energetiche dell'abitazione varieranno e pertanto l' A.P.E. sarà opportuno farla a lavori conclusi o prima della vendita

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non esistono vincoli di prelazioni da parte dello stato trascritti

**Avvertenze ulteriori:** dalla documentazione reperita non si sono accertate cause in corso, o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] in data 26/09/1989, ai nn. 12840.

**Titolare/Proprietario:** 1 [REDACTED]  
[REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 dal 10/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data , ai nn. 142183/38490; trascritto a Catanzaro, in data 11/05/2006, ai nn. 8526/5864.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] dal 24/04/2021 al 10/05/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 24/04/2001, ai nn. 123868/29974; trascritto a Catanzaro, in data 15/05/2001, ai nn. 9510/7616.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1192  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: costruzione fabbricati  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 21/04/1980 al n. di prot. 1192

Numero pratica: 980  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: variante alla concessione edilizia 1192/1980  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 28/05/1984 al n. di prot. 980

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: lo stato di fatto corrisponde alla planimetria di progetto allegata al concessione edilizia nr. 1192 del 21.04.1980 e concessione edilizia in variante nr. 980 del 28.05.1984

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 182 del 22.12.2016 avente ad oggetto "Legge Urbanistica Regionale n°19/2001 e smi - art. 27 quater – Adesione al principio di consumo zero" e successiva Delibera di
Zona omogenea:	B2 - Zona residenziale di completamento - organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti";
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,60 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,50 mt
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	lo stato di fatto corrisponde alla planimetria di progetto allegata al concessione edilizia nr. 1192 del 21.04.1980 e concessione edilizia in variante nr. 980 del 28.05.1984

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: lo stato di fatto corrisponde alla planimetria di progetto allegata al concessione edilizia nr. 1192 del 21.04.1980 e concessione edilizia in variante nr. 980 del 28.05.1984**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento in condominio**

Trattasi di un appartamento in condominio, sito nel quartiere Cavita e precisamente in via Barlaam da Seminara al civico nr. 20 scala A interno 13 piano 4 del comune di Catanzaro. Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra a carattere residenziale ed un piano seminterrato destinato a box auto e magazzini. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato con tamponatura in doppia parete in laterizio con camera d'aria intonacata internamente ed esternamente. Gli infissi esterni con in alluminio con vetro singolo provvisti di avvolgibili in pvc; copertura a terrazza piana



provvisto di impermeabilizzazione.  
 Lo Stabile, nel suo complesso si compone di tre corpi di fabbrica (A, B e C) in linea, tutti aventi caratteristiche simile e di pari epoca costruttiva. Al fabbricato si accede sia da area condominiale regolarmente recintata e provvisto di cancello automatico.  
 Lo stato manutentivo generale è sufficiente anche se si segnala sono in corso i lavori di ristrutturazione ai sensi del DL 34 del 19 Maggio 2020 e s.m.i. ( Superbonus 110); ed in particolare i lavori sul corpo C sono stati ultimati , nel corpo A ( in cui l'immobile è locato) sono in corso mentre nel corpo B devono iniziare. L'appartamento in questione identificato con il sub 13 p.lla 430 del foglio 43 del comune di Catanzaro; nel dettaglio, si compone di un ingressino, un bagno, un soggiorno, una cucina, e 1 camera. Le rifiniture sono del tipo normali (epoca di realizzazione primi anni 80') e gli impianti termico (caldaia a camera stagna a metano con terminali in elementi in ghisa), idraulico, fognario , elettrico, sono del tipo sotto traccia e si trovano in discrete condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres di colore scuro in tutta la casa, la tinteggiatura varia in base agli ambienti mentre nel bagno è di colore bianco.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo generale è sufficiente; se si segnala, altresì che nel corpo di fabbrica A ( di cui l'u.i. fa parte) sono in corso i lavori di ristrutturazione ai sensi del DL 34 del 19 Maggio 2020 e s.m.i. ( Superbonus 110).

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni:
----------	---

**buone**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap- parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>suffi- cienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> con- dizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> acces- sori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b>
Ascensore	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispet- toso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>suffi- cienti</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recap- ito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>suffi- ciente</b> condizioni: <b>buone</b>

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	in funzione
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
balconi	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80
		<b>59,00</b>		<b>54,80</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2021 - Semestre 2

Zona: CATANZARO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 960

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione. Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Catanzaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Bosino Immobiliare, [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.caasa.it](http://www.caasa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) etc;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il parametro di mercato in zona si aggira tra €/mq 850 e €/mq 1250.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento in condominio. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.540,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	53,00	€ 1.050,00	€ 55.650,00
balconi	1,80	€ 1.050,00	€ 1.890,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.540,00
Valore corpo			€ 57.540,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.540,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.540,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in condominio	Abitazione di tipo economico [A3]	54,80	€ 57.540,00	€ 57.540,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
spese condominiali	€ -5.546,83

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 51.993,17</b>
---	--------------------

Data generazione:  
16-06-2022

L'Esperto alla stima  
Geom. XXXXXXXXXX