

*studio tecnico*

**geom. Pietro CANINO**

*via dei Garofani n° 52 - CATANZARO*

*tel: 0961.469009 – cell: 339.2464925*

*mail: [pietro.canino1958@gmail.com](mailto:pietro.canino1958@gmail.com) - pec: [pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)*

**TRIBUNALE DI CATANZARO**

*GE dott. Luca MERCURI*

*procedura esecutiva n° 80/20*

*promossa dalla:* [REDACTED]

*nei confronti di:* [REDACTED]  
[REDACTED]

***CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA***

**Allegati:**

- A** - Documentazione Fotografica
- B** - Elaborato Grafico
- C** - Verbale e Certificazioni
- D** - Specifica

*Catanzaro, 22 marzo 2022*

*Il CTU*





# TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

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 80/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a ISCA SULLO JONIO VIALE DELLA LIBERTA' 3, della superficie commerciale di 162,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])  
IL LOTTO SI COMPONE DI UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, UN CORRIDOIO, DUE BALCONI ED UNA CANTINA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E SEMINTERRATO, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di PT M 2,90 E PS1 M 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 163 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA LIBERTA', piano: TERRA E SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] derivante da CODIFICA PIANO INCOERENTE  
Coerenze: IL LOTTO CONFINA COMPLESSIVAMENTE COME DI SEGUITO: - A NORD CON CORTILE CONDOMINIALE - AD EST CON CORTILE CONDOMINIALE - A SUD CON VANO SCALA CONDOMINIALE E SUBALTERNI 7 ED 11 - AD OVEST CON CORTILE CONDOMINIALE, SUBALTERNI 9 E 19 E VANO SCALA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	162,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.875,00
Data della valutazione:	22/03/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

AL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE E' OCCUPATO [REDACTED]

### 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 08/10/2007 a firma di ANDREACCHIO ANTONIO ai nn. REPERTORIO 66508 di repertorio, iscritta il 10/10/2007 a CATANZARO ai nn. RG 18785 - RP 3551, a favore di [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 190.000,00.

Importo capitale: EURO 95.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 30.

[REDACTED] E [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/09/2020 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO ai nn. 4441 di repertorio, trascritta il 07/10/2020 a CATANZARO ai nn. RG 11490 - RP 8573, a favore di [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 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] in forza di atto di compravendita (dal 08/10/2007), con atto stipulato il 08/10/2007 a firma di ANDREACCHIO ANTONIO ai nn. REPERTORIO 66507 di



repertorio, trascritto il 10/10/2007 a CATANZARO ai nn. RG 18784 - RP 12160

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDAZIONE] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 08/10/2007), con atto stipulato il 26/11/1982 a firma di NASO NATALE ai nn. REPERTORIO 7705 di repertorio, registrato il 14/12/1982 a SOVERATO ai nn. 2049, trascritto il 21/12/1982 a CATANZARO ai nn. RG 22952 - RP 20643

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 9, rilasciata il 14/04/1977 con il n. 9 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DELL'APPARTAMENTO, CREAZIONE COLLEGAMENTO VERTICALE, TRA LO STESSO APPARTAMENTO E LA SOTTOSTANTE CANTINA ACCESSORIA (MEDIANTE TAGLIO DI PORZIONE DI SOLAIO ED INSTALLAZIONE SCALA IN LEGNO) E CREAZIONE NUOVO ACCESSO ESTERNO PER LA CANTINA SU MURO CONDOMINIALE (normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA COMPLETO DI TUTTA LA DOCUMENTAZIONE PREVISTA

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

Costi di regolarizzazione:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 60 CIRCA.

RIGUARDO LA CREAZIONE DEL NUOVO ACCESSO SU MURO PERIMETRALE, PER POTER ESSERE SANATO, SARA' NECESSARIA AUTORIZZAZIONE CONDOMINIALE. IN CASO NEGATIVO DOVRA' ESSERE RIPRISTINATO LO STATO AUTORIZZATO.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RISTRUTTURAZIONE (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 PRATICA DOCFA: €600,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 7 CIRCA

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

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 DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA' (normativa di riferimento: DM N° 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REVISIONE IMPIANTI ESISTENTI

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI CERTIFICATO DI CONFORMITA': €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 30 CIRCA

Questa situazione è riferita solamente a PIANO TERRA

BENI IN ISCA SULLO JONIO VIALE DELLA LIBERTA' 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ISCA SULLO JONIO VIALE DELLA LIBERTA' 3, della superficie commerciale di **162,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE]  
IL LOTTO SI COMPONE DI UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, UN CORRIDOIO, DUE BALCONI ED UNA CANTINA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E SEMINTERRATO, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di PT M 2,90 E PS1 M 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 163 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA LIBERTA', piano: TERRA E SEMINTERRATO, intestato a [REDAZIONE] derivante da CODIFICA PIANO INCOERENTE

Coerenze: IL LOTTO CONFINA COMPLESSIVAMENTE COME DI SEGUITO: - A NORD CON CORTILE CONDOMINIALE - AD EST CON CORTILE CONDOMINIALE - A SUD CON VANO SCALA CONDOMINIALE E SUBALTERNI 7 ED 11 - AD OVEST CON CORTILE CONDOMINIALE, SUBALTERNI 9 E 19 E VANO SCALA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (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

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 65 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante KM 65 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante KM 2 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante KM 30 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante KM 40 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in ferro con apertura automatica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio anodizzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



tamburato

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in cotto nella media

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in legno massello nella media

*protezioni infissi esterni:* serrande realizzate in pvc nella media

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento nella media

*rivestimento interno:* posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica nella media

Degli Impianti:

*citofonico:* audio conformità: non rilevabile

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

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

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

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

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:



[60,78 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 139536 registrata in data 21/03/2022

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	115,00	x	100 %	=	115,00
SUPERFICIE CANTINA	76,00	x	50 %	=	38,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA BALCONI	27,00	x	33,33333333333333 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>218,00</b>				<b>162,00</b>

VALUTAZIONE:





DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 162,00 x 750,00 = **121.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 121.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 121.500,00**

## 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	162,00	0,00	121.500,00	121.500,00
				<b>121.500,00 €</b>	<b>121.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'IMMOBILE NON E' NE COMODAMENTE NE  
CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€ 18.225,00**

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: **€ 96.875,00**



**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: **€ 96.875,00**

data 22/03/2022

il tecnico incaricato  
geom. Pietro CANINO

