

*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.ssa **Chiara DI CREDICO**

*procedura esecutiva* n° **11/22**

*promossa da:* **BPER CREDIT MANAG. SCpA**

*nei confronti di:* [REDACTED]

*prossima udienza:* **13/02/2025**

***CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA***

**Allegati:**

- A** - Documentazione Fotografica
- B** - Aggiornamenti Catastali
- C** - Verbale e Certificazioni
- D** - Specifica

*Catanzaro, 19 novembre 2024*

*L'Esperto Stimatore*





# TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 11/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BPER CREDIT MANAGEMENT SCpA

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:  
dott.ssa Chiara DI CREDICO

CUSTODE:  
avv. Flavio PIRRO'

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2024

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 11/2022

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a GIMIGLIANO CORSO VITTORIO EMANUELE III 46, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

IL LOTTO E' COMPOSTO A PIANO PRIMO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, UN BAGNO ED UN RIPOSTIGLIO ED A PIANO SECONDO DA TRE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, UN CORRIDOIO, UN BALCONE ED UNA TERRAZZA. IL COLLEGAMENTO TRA I DUE PIANI AVVIENE MEDIANTE SCALA INTERNA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di P1 M 2,70-2,55-2,25 E P2 M 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 556 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: CORSO VITTORIO EMANUELE III, 46, piano: PRIMO E SECONDO, intestato a [REDACTED] derivante da AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RISTRUTTURAZIONE  
Coerenze: CONFINA A NORD CON CORSO VITTORIO EMANUELE III, AD EST CON PARTICELLE 379 E 406, A SUD CON SUBALTERNO 3 E PARTICELLA 546 ED AD OVEST CON PARTICELLA 378 E CORSO VITTORIO EMANUELE III

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>137,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 68.180,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 68.180,00</b>         |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>12/11/2024</b>           |

### 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 09/02/2011 a firma di [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 5291 di repertorio, registrata il 09/02/2011 a CATANZARO ai nn. 861 (SERIE 1T), iscritta il 10/02/2011 a CATANZARO ai nn. RG 1991 - RP 349, a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA, contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 162.000,00.

Importo capitale: EURO 90.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 15

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/08/2022 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 5378 di repertorio, trascritta il 04/10/2022 a CATANZARO ai nn. RG 13929 - RP 11575, a favore di BPER BANCA 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:

IL LOTTO RICADE PARZIALMENTE ALL'INTERNO DELLA ZONA R3 DEL PAI. PER L'INTERO FABBRICATO NON RISULTA REGOLARE COSTITUZIONE DI CONDOMINIO. INOLTRE PER IL LOTTO NON SUSSISTONO LE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. N° 1,





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)

L'immobile risulta **conforme**.

## 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: BASSA

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 7 CIRCA

BENI IN GIMIGLIANO CORSO VITTORIO EMANUELE III 46

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GIMIGLIANO CORSO VITTORIO EMANUELE III 46, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDAZIONE])
- 1/2 di piena proprietà ( [REDAZIONE])

IL LOTTO E' COMPOSTO A PIANO PRIMO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, UN BAGNO ED UN RIPOSTIGLIO ED A PIANO SECONDO DA TRE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, UN CORRIDOIO, UN BALCONE ED UNA TERRAZZA. IL COLLEGAMENTO TRA I DUE PIANI AVVIENE MEDIANTE SCALA INTERNA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di P1 M 2,70-2,55-2,25 E P2 M 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 556 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: CORSO VITTORIO EMANUELE III, 46, piano: PRIMO E SECONDO, intestato a [REDAZIONE]



derivante da AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RISTRUTTURAZIONE

Coerenze: CONFINA A NORD CON CORSO VITTORIO EMANUELE III, AD EST CON PARTICELLE 379 E 406, A SUD CON SUBALTERNO 3 E PARTICELLA 546 ED AD OVEST CON PARTICELLA 378 E CORSO VITTORIO EMANUELE III

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CATANZARO). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SILA.

#### SERVIZI

|                     |             |                     |
|---------------------|-------------|---------------------|
| biblioteca          | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio     | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie            | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio           | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei               | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato        | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

#### COLLEGAMENTI

|                                  |             |                     |
|----------------------------------|-------------|---------------------|
| aeroporto distante KM 40 CIRCA   | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante KM 40 CIRCA  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante KM 30 CIRCA    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante KM 35 CIRCA       | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante KM 15 CIRCA | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |             |                     |
|-------------------------|-------------|---------------------|
| esposizione:            | buono       | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | eccellente  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | buono       | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | eccellente  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

|                                                                                     |             |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| <i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni<br>pietrame                 | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in monocottura                            | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente<br>realizzato in legno massello | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in                        | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



alluminio

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato

nella media

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto

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 e bagni realizzato in ceramica

nella media

*pavimentazione esterna:* realizzata in grès

nella media

*scale:* interna con rivestimento in piastrelle di grès

nella media

Degli Impianti:

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

*fognatura:* la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in rame conformità: non rilevabile

*termico:* i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura

nella media

*balconi:* costruiti in muratura

nella media

*copertura:* a falde costruita in muratura

nella media

*scale interne:* a rampa realizzate in muratura; il servoscala è presente

nella media

*solai:* soletta in cemento armato in opera

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[271,35 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 702668 registrata in data 09/11/2024

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     | 130,00        | x | 100 %              | = | 130,00        |
| COMPLESSIVA            |               |   |                    |   |               |
| SUPERFICIE COMPLESSIVA | 21,00         | x | 33,3333333333333 % | = | 7,00          |
| BALCONE E TERRAZZA     |               |   |                    |   |               |
| <b>Totale:</b>         | <b>151,00</b> |   |                    |   | <b>137,00</b> |



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,00 x 600,00 = **82.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## STIMA PER VIA SENTITICO-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 | 137,00      | 0,00            | 82.200,00          | 82.200,00          |
|    |              |             |                 | <b>82.200,00 €</b> | <b>82.200,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO NON E' NE COMODAMENTE NE CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 8.220,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.180,00**



**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: **€. 68.180,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2022

## LOTTO 2

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

**A cantina** a GIMIGLIANO CORSO VITTORIO EMANUELE III, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( )
- 1/2 di piena proprietà ( )

IL LOTTO E' FORMATO DA UN UNICO VANO A RUSTICO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di M 2,05. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 556 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 18,44 Euro, indirizzo catastale: CORSO VITTORIO EMANUELE III, piano: TERRA, intestato a , derivante da SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA  
Coerenze: CONFINA A NORD CON CORSO VITTORIO EMANUELE III, AD EST CON SUBALTERNO 3, A SUD CON SUBALTERNO 3 E PARTICELLA 546 ED AD OVEST CON PARTICELLA 378 E CORSO VITTORIO EMANUELE III

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>33,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 1.200,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 1.200,00</b>         |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>12/11/2024</b>          |

### 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 09/02/2011 a firma di [REDACTED] A ai nn. REPERTORIO 5291 di repertorio, registrata il 09/02/2011 a CATANZARO ai nn. 861 (SERIE 1T), iscritta il 10/02/2011 a CATANZARO ai nn. RG 1991 - RP 349, a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SpA, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 162.000,00.

Importo capitale: EURO 90.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 15

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/08/2022 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 5378 di repertorio, trascritta il 04/10/2022 a CATANZARO ai nn. RG 13929 - RP 11575, a favore di BPER BANCA 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:

IL LOTTO RICADE PARZIALMENTE ALL'INTERNO DELLA ZONA R3 DEL PAI. 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).







## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CATANZARO). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SILA.

## SERVIZI

biblioteca

nella media 

campo da calcio

nella media 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

musei

nella media 

supermercato

nella media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 40 CIRCA

nella media 

autostrada distante KM 40 CIRCA

nella media 

ferrovia distante KM 30 CIRCA

nella media 

porto distante KM 35 CIRCA

nella media 

superstrada distante KM 15 CIRCA

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

pessimo 

panoramicità:

pessimo 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

pessimo 

qualità degli impianti:

pessimo 

qualità dei servizi:

pessimo 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni  
pietramenella media *pavimentazione interna:* realizzata in battuto di  
cementonella media *portone di ingresso:* anta singola a battente  
realizzato in ferronella media *rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di  
cementonella media 

Degli Impianti:

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

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muraturanella media 

## 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 | 33,00        | x | 100 %  | = | 33,00        |
| <b>Totale:</b>     | <b>33,00</b> |   |        |   | <b>33,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 200,00 = **6.600,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA PER VIA SENTENTICO-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  | cantina     | 33,00       | 0,00            | 6.600,00      | 6.600,00       |



|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 6.600,00 € | 6.600,00 € |
|--|------------|------------|

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO NON E' NE COMODAMENTE NE CONVENIENTEMENTE  
DIVISIBILE.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**5.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**1.200,00**

**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: €.**1.200,00**

data 12/11/2024

il tecnico incaricato  
geom. Pietro CANINO

