

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.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:



GIUDICE:
dott.ssa Chiara DI CREDICO



CUSTODE:
avv. Flavio PIRRO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:
geom. Pietro CANINO



con studio in CATANZARO (CZ) VIA DEI GAROFANIN, 26
telefono: 0961469009
fax: 0961469009
email: pcanino@alice.it
PEC: pietro.canino@geopec.it



tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO

Pagina 1 di 16





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:	137,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.180,00
Data della valutazione:	12/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO

Pagina 2 di 16

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,

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, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/05/2004 a firma di ██ ai nn. REPERTORIO 31786 di repertorio, trascritto il 13/05/2004 a CATANZARO ai nn. RG 8980 - RP 6196

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 514, intestata a ██ per lavori di MIGLIORAMENTO FABBRICATO, presentata il 26/01/2004 con il n. 514 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CON AUTORIZZAZIONE DEL GE DEL 18/09/2024, IL SOTTOSCRITTO HA EFFETTUATO GIUSTO AGGIORNAMENTO CATASTALE CHE HA MODIFICATO GLI ESTREMI CATASTALI.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DEMOLIZIONE PARZIALE (DEMOLIZIONE BALCONCINO A PIANO PRIMO), VARIAZIONE PROSPETTICA (TRASFORMAZIONE PORTA/BALCONE PRECEDENTE BALCONCINO A FINESTRA) E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (normativa di riferimento: TUE DPR N°380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE INTERA PRATICA COMPLETA DI TUTTA LA DOCUMENTAZIONE PREVISTA, COMPRENSIVA DI CHIUSURA E COLLAUDO FINALE: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 60 CIRCA

**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 ([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]

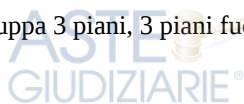




derivante da AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RISTRUTTURAZIONE

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.



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
campo da calcio
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
musei
supermercato



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 40 CIRCA
autostrada distante KM 40 CIRCA
ferrovia distante KM 30 CIRCA
porto distante KM 35 CIRCA
superstrada distante KM 15 CIRCA



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni
pietrame
pavimentazione interna: realizzata in monocottura
portone di ingresso: anta singola a battente
realizzato in legno massello
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





alluminio

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in alluminio*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento*rivestimento interno:* posto in cucina e bagni realizzato in ceramica*pavimentazione esterna:* realizzata in grès*scale:* interna con rivestimento in piastrelle di grès

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*balconi:* costruiti in muratura*copertura:* a falde costruita in muratura*scale interne:* a rampa realizzate in muratura; il servoscala è presente*solai:* soletta in cemento armato in opera

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	33,333333333333 %	=	7,00
BALCONE E TERRAZZA					
Totale:	151,00				137,00

tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO

Pagina 7 di 16



**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
				82.200,00 €	82.200,00 €

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**

tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO

Pagina 8 di 16





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

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 [REDACTED] 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:	33,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.200,00
Data della valutazione:	12/11/2024



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).

ASTE GIUDIZIARIE®

36 di repertorio, trascr

80 - RP

ASTE
GIUDIZIARIE®



EDILIZIE E SIT

ASTE GIUDIZIARIE®

E URBANISTICA

URBANISTICA:
...e aggiuntiva.

ASTE GIUDIZIARIE®

CONFORMITÀ:

ASTE GIUDIZIARIE

HA MODIFICATO

TCAIC
TREMI

ASTE
GIUDIZIARIE®

regolarizzabili mediante
non conforme, ma rego
zione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- E INTERA PRATICA
COMPRESIVA DI C

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

AL CATASTALE:
Decreto: DL N° 78/10)
conforme



ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: BASSA

Costi di regolarizzazione:

- REVISIONE DEGLI IMPIANTI E REDAZIONE DI CERTIFICATO DI CONFORMITA':
€.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 7 CIRCA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO 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 [REDACTED] 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.

nella media
 nella media
 nella media
 nella media
 nella media
 nella media
 nella media

[illegible][illegible]

nella media

nella media

nella media

nella media

ASTE GIUDIZIARIE®

nella media

ASTE GIUDIZIARIE®



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
Totale:	33,00				33,00

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

tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO

Pagina 15 di 16



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

