
TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
B.C.C. di Montepaone
contro



P. I. E. n. 35/2016
Giudice Dr.ssa Song Damiani

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U.: Geom. Felice Melissari
iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 3065
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 2234
C. F. MLSFLC69L21F205B

con studio in Catanzaro, Via Mario Greco, 132

cellulare: 3345937074

E-mail: felice.melissari@gmail.com
PEC: felice.melissari@geopec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Felice Melissari, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n. 3065, iscritto negli elenchi dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro al n. 2234, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro Ufficio Esecuzione Immobiliari, relativamente alla procedura promossa da B.C.C. di Montepaone contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (P. I. E. n. 35/2016), in data 10.05.2016 si è recato presso il Tribunale di Catanzaro ed ha prestato giuramento di rito.

Il sottoscritto, dopo aver eseguito il controllo relativo alla completezza dei documenti come previsto dall'Art. 567 II° comma C.P.C. prodotti dal creditore procedente, comunicava l'inizio delle operazioni peritali alle parti, con la data del sopralluogo, avvisando la parte esecutata di rendere accessibili i locali oggetto di pignoramento.

L'inizio delle operazioni peritali sono slittate con l'esito negativo del primo sopralluogo fissato per il 26/05/2016, a causa di ritardi nel servizio postale (vedi richiesta di proroga deposito relazione preliminare), ma regolarmente espletate giorno 03/06/2016 presso i locali sottoposti ad esecuzione, in via Guido Puccio 23, già Trav. V.le Europa del Comune di Catanzaro, alla presenza dei Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (Parte esecutata), alle quali è stata comunicata la facoltà di proporre istanza di conversione del pignoramento (ex art. 495 c.p.c.) al fine di evitare la vendita dell'immobile.

Esperate le necessarie indagini preliminari, le operazioni peritali iniziate alle ore 9.30, si sono concluse alle ore 10.45, come risulta dal verbale di sopralluogo, allegato alla presente, che è stato redatto a fine operazioni, letto ai presenti e da loro sottoscritto.

Ai suddetti fini, è stato eseguito un ampio report fotografico e rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Bene oggetto di stima, in ordine a: *consistenza, stato di conservazione, grado di rifiniture, posizione rispetto al centro urbano e rispetto alle principali vie di comunicazione, sussistenza dei servizi primari, etc.*, caratteristiche che commisurate all'attuale andamento del mercato immobiliare, concorrono alla definizione della stima.

Ultimate le operazioni peritali, si è proceduto ad inviare richiesta di accesso agli atti a tutti gli uffici competenti, per acquisire documentazione urbanistica-edilizia presso il Comune, documentazione catastale ed ipocatastale presso il N.C.E.U. e l'Archivio della Conservatoria dei registri immobiliari, atto notarile di compravendita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro nonché ad espletare apposite indagini di mercato presso le maggiori agenzie immobiliari nella zona o nelle immediate vicinanze dell'immobile esecutato.

Sulla base di quanto rilevato, il sottoscritto espone le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate.



BENI IN CATANZARO, VIA GUIDO PUCCIO, 23
Lotto UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Porzione di fabbricato a due piani fuori terra, composto da appartamento al primo piano con annessa corte e locale rustico al piano terra, sito nel Comune di Catanzaro, Provincia di Catanzaro, in Via Guido Puccio, 23, intestato a ■■■■■■■■ e ■■■■■■■■, che ne detengono la piena proprietà per la quota di 500/1000 ciascuno in regime di comunione di beni.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 92, p.lla 226, sub. 1101, categoria A/7, classe U, vani 8, rendita euro 578,43.

L'immobile oggetto di P.I.E. è confinante a NORD con strada comunale di Via Guido Puccio, ad OVEST con area agricola identificata con la p.lla 903, ad EST con strada comunale di Via Guido Puccio, a SUD con area edificata identificata con la particella 227, salvo altri e più precisi confini.

L'abitazione che copre l'intero primo piano del fabbricato è composta da ingresso, cucina, soggiorno, sala da pranzo, un corridoio centrale, tre camere da letto, un bagno padronale, bagno di servizio, sviluppa una superficie lorda coperta di circa 190 mq ed una superficie a balconi di circa 19 mq, oltre al vano scala con accesso esclusivo di 30,00 mq.

All'abitazione principale è annesso un locale accessorio regolarmente accatastato di 17,00 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: prevalentemente rurale, anche se a ridosso del centro marinaro di Catanzaro Lido.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Catanzaro Lido (a traffico intenso nella stagione estiva) con parcheggi.

Collegamenti pubblici (km): Strada Statale SS106 (0,8), stazione ferroviaria di Catanzaro Lido (2)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (03/06/2016) l'immobile esecutato veniva occupato dai Sigg. ■■■■■■■■ e ■■■■■■■■, e ne rappresenta l'abitazione principale;

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 se non quelle elencate al puto 4.2;**
- 4.1.2. Convenzioni 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 e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni:
- Iscrizione del 17/11/2001 - R.P. 2590, R.G. 25192 Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario, cancellata in data 10/09/2007;
 - Iscrizione del 25/05/2007 - R.P. 2225, R.G. 9667 Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo fondiario.
 - Iscrizione del del 10/04/2009 - R.P. 661, R.G. 4915 Ipoteca legale derivante da Atto amministrativo (EQUITALIA ETR SPA contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota parte 500/1000)
- 4.2.2. Pignoramenti:
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 23/09/2011 R.P. 9668, R.G. 13304 a favore di B.C.C. DI MONTEPAONE;
 - Verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 22/02/2016 R.P. 1709, R.G. 2195 a favore di B.C.C. DI MONTEPAONE;
- 4.2.3. Altre trascrizioni: **Trascrizione del 19/06/2007 - R.P. 6795, R.G. 11342 derivante da compravendita;**
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Non risultano emessi o pendenti provvedimenti sanzionatori che possono pregiudicare la regolarità edilizia, quindi, risulta conforme al titolo urbanistico;**
- 4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità, l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari: **Sigg.** [REDACTED] [REDACTED] **e** [REDACTED] [REDACTED];

Precedenti proprietari: **Sigg.** [REDACTED] [REDACTED] **e** [REDACTED] [REDACTED];



7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 2330/74, rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 12/07/1978 e nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro del 09/02/1979 Prot. n. 2451;

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Su incarico del Giudice dell'Esecuzione, viene redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, in conformità del D.L. n.63 del 04/06/2013, che dovrà essere allegato all'atto di vendita dell'immobile, solo dopo averne accertato la mancanza presso organo competente. Il certificato avrà validità limitata ad un anno dalla data del 29/08/2016 per la mancanza del libretto di manutenzione del generatore;

Descrizione Appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 ciascuno relativamente ad Appartamento al primo piano con annessa corte e locale rustico al piano terra, sito nel Comune di Catanzaro, Provincia di Catanzaro, in Via Guido Puccio, 23.

L'Appartamento, posto al primo piano di un fabbricato a due piani fuori terra con annesso locale accessorio, è composto da ampio ingresso e corridoio, cucina, soggiorno, sala da pranzo, tre camere da letto, bagno padronale, bagno di servizio, per una superficie lorda coperta di circa mq 190,00, ed una superficie a balconi di mq 19,00 circa.

La porta d'ingresso è in legno con pannello in doghe di mediocre qualità, le finiture delle pareti interne sono del tipo civile tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco; la pavimentazione di tutti i locali è in piastrelle di ceramica; le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti esterni sono misti in profilati di alluminio bianco con vetro-camera nelle stanze da letto, ed in legno a vetro singolo nei vani della zona giorno (vedi allegato "fascicolo fotografico").

L'impianto di riscaldamento del tipo a termosifoni in ghisa è alimentato da una caldaia murale a gas;

L'impianto elettrico è realizzato con materiale del tipo civile uso residenziale, con tubi flessibili autoestinguenti sotto traccia e componenti da incasso in materiale plastico;

L'immobile oggetto di P.I.E. è confinante a NORD con strada comunale di Via Guido Puccio, ad OVEST con area agricola identificata con la particella 903, ad EST con strada comunale di Via Guido Puccio, a SUD con area edificata identificata con la particella 227, salvo altri e più precisi confini.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 92, p.lla 226, subalterno 1101, categoria A/7, classe U, composto da vani 8 vani, rendita catastale euro 578,43.

L'edificio è stato costruito nel 1974.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 metri.



Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie coperta	Sup. lorda	220,80	1,00	220,80
Balconi scoperti	Sup. lorda	19,40	0.30	5,82
Accessori indiretti (locale rustico)	Sup. lorda	17,00	0.25	4,25
	Sup. lorda	257,20		230,87

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione corpi

1° Metodo di Stima: Stima comparativa (semplificata):

A. appartamento

Sulla base delle informazioni raccolte presso l'Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa, che ritengo attendibili vista la capillarità di reti ed agenzie distribuite sul territorio, riporto le informazioni pubblicate nella 44 edizione anno 2015, relative alle quotazioni ed al prezzo che è stato pagato per la compravendita di immobili nel Comune di Catanzaro, schematizzati per tipologia abitativa, caratteristiche costruttive e stato di conservazione. Le compravendite che riguardano la prima casa nell'area Germaneto al momento sono molto poche, rispetto alla pur vicina Catanzaro Lido, la sua destinazione prevalentemente agricola fa registrare una buona domanda di terreni, che in un futuro prossimo potrebbero essere convertiti in residenziali, vista la presenza delle strutture universitarie e la necessità di costruire nuove abitazioni. Il prezzo di vendite di immobili per la tipologia abitativa aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, nella zona o nelle immediate vicinanze, visto anche lo stato conservativo medio è **900,00 euro/mq.**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie coperta	220,80	€ 900,00	€ 198.720,00
Balconi scoperti	5.82	€ 900,00	€ 5.238,00
Accessori indiretti	4,25	€ 900,00	€ 3.825,00
	230,87		€ 207.783,00

- Valore corpo: <i>appartamento</i>	€ 203.958,00
- Valore accessori: <i>locale rustico</i>	€ 3.825,00
- Valore complessivo intero:	€ 207.783,00



A. appartamento

Sulla base delle informazioni raccolte presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., i valori unitari al mq per abitazioni civili con destinazione residenziale, nella zona, sono tra 760,00 euro/mq valore minimo e 950,00 euro/mq valore massimo; si ritiene opportuno adottare il valore medio, perché sebbene l'immobile risulti qualitativamente insufficiente, isolato e mal servito, esso é localizzato a ridosso di Catanzaro Lido, dove un immobile con caratteristiche equivalenti a quello oggetto di stima viene venduto a prezzi di molto superiori.

Destinazione	Superficie lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie coperta	220,80	€ 855,00	€ 188.784,00
Balconi scoperti	5,82	€ 855,00	€ 4.976,10
Accessori indiretti	4,25	€ 855,00	€ 3.633,75
	230,87		€ 197.393,85

- Valore corpo: <i>appartamento</i>	€ 193.760,10
- Valore accessori: <i>locale rustico</i>	€ 3.633,75
- Valore complessivo intero:	€ 197.393,85

Riepilogo: Valore medio ponderale fra i due metodi di stima:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	226,62	€ 112.867,00	€ 198.859,05
accessori	locale rustico	4,25	€ 3.490,00	€ 3.729,37
				€ 202.588,42

Valore medio fra i due metodi di stima: **€ 202.588,42**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese Condominiali insolute:	Nessuna

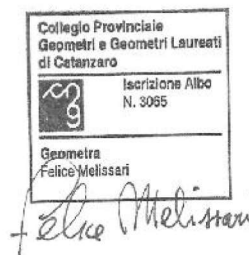


8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo dell'immobile, al netto delle decurtazioni,
arrotondato in cifra tonda:

€ 202.500,00

il C.T.U.
Geom. Felice Melissari



Allegati:

- Verbale di conferimento incarico;
- Richieste accesso agli atti;
- Fascicolo fotografico;
- Documentazione notarile
- Documentazione catastale;
- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione ipo-catastale;
- Concessione edilizia;
- Ric. giustificative delle spese;
- Onorario e spese C.T.U.;
- Certificazione APE;
- Prospetto di parcella;

