

TRIBUNALE DI CATANZARO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

MAIOR SPV S.R.L.

Contro

[REDACTED]

Procedura n. 10/2021 r.g. espr.

G.E. : Dott. Pierpaolo Vincelli

RELAZIONE ESTIMATIVA

Tecnico incaricato : ARCH. LETO PATRIZIA
Iscritto all'Albo della prov. di Catanzaro n.839
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 970
C.F. : LTEPRZ60R53C352E –P.IVA : 00893030791

con studio in Catanzaro ,Via Eugenio De Riso , 44 – Tel. 3383462585

Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia



INDICE

- PREMESSA** _____
- QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO** _____
- QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO** _____
- QUESITO 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO** _____
- QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL BENE** _____
- QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO** _____
- QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE** _____
- QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE** _____
- QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SUL SUOLO DEMANIALE** _____
- QUESITO 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO** _____
- QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO** _____
- QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE** _____
- QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA** _____
- QUESITO 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.** _____



PREMESSA

Con Provvedimento del 22.06.2021, notificato a mezzo pec. del 23.06.2021 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, DOTT. VINCELLI PIERPAOLO (*cf. All. 1*), ha nominato la sottoscritta ARCH. LETO PATRIZIA, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 839, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 10/2021 R.G.E., promossa da MAIOR SPV S.R.L. sede Conegliano(TV) C.F.04951650268 contro il Sig.

[REDACTED] la valutazione del seguente compendio pignorato:

LOTTO UNICO :

- Appartamento di tipo economico posto al piano sesto, composto da 5 vani ed accessori, riportato nel N.C.E.U del Comune di Catanzaro al foglio 86, p.lla 1091, sub.72, CONTRADA PISTOIA P.6 ZC2°, cat A/3 di classe 2°, vani 5 , rendita Euro 227,24

- Posto auto al piano terra , riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 86, p.lla 1091 , sub.162 , CONTRADA PISTOIA , P. T. , ° , cat. C/6 di classe 3° , mq10 , rendita Euro 18,59.

Accettato l'incarico in data 01.07.2021 (*cf. All. 2*), il sottoscritto perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro.

In seguito ai rilievi ed alle ricerche effettuate, il tecnico ha potuto adempiere al suo incarico.

Si evidenzia che, come ordinato dal G.E., il sottoscritto ha proceduto al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., consistente nella Certificazione Notarile della dott. Niccolò Tiecco , notaio in Perugia.

Il sopralluogo presso il bene esecutato è stato svolto in data 23/11/2021, previo accordo con la proprietà, la quale ha firmato il verbale di sopralluogo (*cf. All. 3*) da me redatto alla presenza dell'avvocato De Luca in qualità di custode giudiziario e della Sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di conduttrice dell'immobile . Durante il sopralluogo la sottoscritta verificava lo stato dei luoghi ed effettuava gli scatti relativi alla documentazione fotografica allegata.



QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto del pignoramento è così distinto NCEU di Catanzaro (cfr. All. 4):

LOTTO UNICO :

- *Appartamento di tipo economico posto al piano sesto, composto da 5 vani ed accessori, riportato nel N.C.E.U del Comune di Catanzaro al foglio 86, p.lla 1091, sub.72, CONTRADA PISTOIA P.6, ZC2°, cat A/3 di classe 2°, vani 5, rendita Euro 227,24*

- *Posto auto al piano terra, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 86, p.lla 1091, sub.162, CONTRADA PISTOIA, P. T., °, cat. C/6 di classe 3°, mq10, rendita Euro 18,59.*



Catanzaro

Figura 1 – Inquadramento territoriale (fonte: Google Earth)

Gli immobili risultano essere di proprietà di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
C.F.: [REDACTED]; diritto di PROPRIETÀ SUPERFICIARIA per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni.

Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia



- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED]
C.F. : [REDACTED], **diritto di PROPRIETÀ SUPERFICIARIA**
per la quota di 4/6 in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a T [REDACTED]
C.F.: [REDACTED], **diritto di PROPRIETÀ SUPERFICIARIA**
Per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni.

Per il bene pignorato, oggetto della presente procedura esecutiva, non è possibile prevedere una possibile divisione in lotti , poiché il sub 162 è un posto auto di pertinenza dell'appartamento (sub 72)

QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

LOTTO UNICO :

L'immobile pignorato risulta essere parte di un fabbricato censito al **NCEU di Catanzaro al Foglio 86 p.Ila 1091 sub 72** , appartamento posto al piano sesto composto da cinque vani ed accessori , è ubicato in Viale Isonzo n° 222/D nel comune di Catanzaro .

L'immobile, dai rilievi effettuati dal C.T.U, risulta essere in conformità con la planimetria catastale escluso una veranda realizzata abusivamente per chiudere una loggia .(cfr. All. 5)

L'appartamento posto al sesto piano di un edificio di 7 piani fuoriterra , realizzato nel 1985 con struttura in cemento armato ed è composto da un ingresso- soggiorno con ampio balcone chiuso da veranda utilizzata come ripostiglio e lavanderia, una cucina abitabile aperta sul soggiorno dotata di finestra ,un bagno e un ripostiglio dotato di una doccia entrambi senza finestre , due camere da letto con ampie finestre.

Non risulta presente l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a € 250,00.

Attualmente l'immobile è composto da

- Soggiorno/ disimpegno di mq 18,91
- Cucina abitabile di circa mq 9,61
- Bagno di circa 4,80 mq
- Camera letto padronale di circa 13,33 mq
- Camera letto di circa 15,39 mq
- Ripostiglio 2,10 mq
- Disimpegno 3,15 mq
- Terrazza di circa 7,14 mq
- Posto auto mq 10

Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia



L'altezza interpiano è di 2.80 metri.

L'immobile risulta essere in condizioni mediocri, i pavimenti sono in ceramica di medio formato rettangolare effetto cotto, l'angolo cottura è rivestito con piastrelle anch'esse in ceramica, le pareti dei bagni sono interamente rivestite da piastrelle di ceramica, il bagno è completo di sanitari mentre quel che risulta dal catastale come ripostiglio è stato adattato a secondo servizio e presenta una doccia. La pittura utilizzata all'interno è del tipo ducotone, esclusi i servizi tinteggiati con pittura a tempera.

Dal punto di vista impiantistico sono presenti:

- Sistema citofono
- Allaccio comunale idrico e fognario
- Impianto civile per rete elettrica con allaccio ENEL
- Rete gas
- L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e radiatori in alluminio.

Non si hanno notizie rispetto alla conformità degli impianti. I costi per l'adeguamento alla normativa vigente ammontano a circa € 1.250,00.

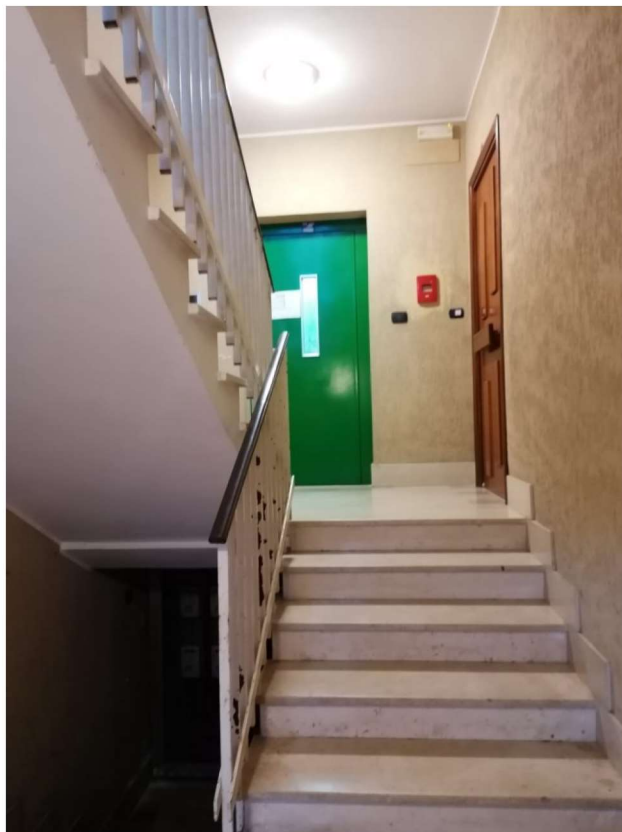
L'immobile **Foglio 86 p.lla 1091 sub 162 , P.T , cat C/6, classe 3 mq 10** è costituito da un posto auto a piano terra di consistenza mq.10 ,di pertinenza dell'appartamento (sub 72) è' ubicato al piano terra sul retro del palazzo .

Documentazione fotografica del 26.10.2021



Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia





Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia





Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia





Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia





Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia





Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia





QUESITO 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio ed Urbanistico di Catanzaro come segue:

LOTTO UNICO :

- Appartamento di tipo economico posto al piano sesto, composto da 5 vani ed accessori, riportato nel N.C.E.U del Comune di Catanzaro al foglio 86, p.lla 1091, sub.72, CONTRADA PISTOIA P.6., ZC2°, cat A/3 di classe 2° , vani 5 , rendita Euro 227,24

- Posto auto al piano terra , riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 86, p.lla 1091 , sub.162 , CONTRADA PISTOIA , P. T. , ° , cat. C/6 di classe 3° , mq10 , rendita Euro 18,59.

Non risulta difformità tra i dati identificativi contenuto nell'atto di pignoramento e quelli riscontrati nel corso degli accertamenti eseguiti.

La storia catastale del bene viene evidenziata dalla visura storica, per l'immobile oggetto di pignoramento, di cui per approfondimenti si rimanda agli allegati alla perizia (*cf. All. 8*)



Inerente alla planimetria catastale (*cf.* All. 5), la situazione reale risulta essere in conformità con la planimetria catastale esclusa la veranda che chiude la loggia annessa al soggiorno e che è stata realizzata abusivamente.

Lo stato di fatto attuale è evidenziato nella planimetria redatta in scala ed allegata (*cf.* All. 6).

QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL BENE

LOTTO UNICO:

- Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Catanzaro, Viale Isonzo n.222/A , piano sesto è composto da 5 vani ed accessori, confinante con altra proprietà su un lato; è riportato nel C.F. del Comune di Catanzaro al **foglio 86 particella 1091 subalterno72 consistenza 5 vani, classe 2 ;**
- Piena ed intera proprietà di posto auto ubicato in Catanzaro ,Viale Isonzo n.222/D al piano terra , **foglio 86 , part. 1091 ,sub 162 ,classe 3 mq10 .**

TOTALE PREZZO BASE : € 45.424

QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

LOTTO UNICO

I beni pignorati risultano essere in capo a:

[REDACTED] nato a [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]; diritto di PROPRIETÀ SUPERFICIARIA per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] nato a [REDACTED]

C.F. : [REDACTED], diritto di PROPRIETÀ SUPERFICIARIA per la quota di 4/6 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] nato a [REDACTED]

C.F.: [REDACTED], diritto di PROPRIETÀ SUPERFICIARIA Per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni

come si evince dal Certificato Notarile a cura del notaio dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, sono pervenuti a [REDACTED] per 1/6 di proprietà superficiaria, [REDACTED] per 4/6 di proprietà superficiaria, [REDACTED] per 1/6 di proprietà superficiaria con successione del 06/06/2013 al n.1009/9990 trascritta presso Agenzia del Territorio il 17/07/2013 al n.7261 da [REDACTED] nata a [REDACTED] deceduta il [REDACTED] per ½ di proprietà superficiaria.(*cf.*all. 7).



Dall'ispezione ipotecaria in allegato (*cfr.all.9*), si può ricostruire la storia dei passaggi di proprietà come segue:

1 – Il complesso immobiliare è stato realizzato sulle aree concesse in diritto di superficie per la durata di 99 anni , rinnovabili alla scadenza per un periodo uguale dal Comune di Catanzaro al Ministero P.T. Amministrazione Poste e Telecomunicazioni, con convenzione stipulata con atto a rogito Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro , in data 25/03/1985, rep.18166/5484 , registrato a Catanzaro il 05/04/1985 al n. 1582 e trascritto presso Agenzia del Territorio di Catanzaro il 23/04/1985 al n. 6448;

ed al Ministero P.T. Azienda di Stato per i servizi Telefonici , con convenzione stipulata con atto a rogito Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro , in data 25/04/1985 rep.18167/5485 , registrato a Catanzaro il 05/04/1985 al n.1583 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 23/04/1985 al n.6449.

2- Atto notarile di compravendita a rogito del notaio Rocco Guglielmo del 16/05/2008 rep.137053/23293, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Catanzaro il 03/06/2008 al n. 5593 ; a **favore** di [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] per ½ ciascuno di proprietà superficaria **contro** : Poste Italiane Spa con sede in Roma per 1/1 di proprietà superficaria .

3 -Dichiarazione di successione, presentata all'ufficio del Registro di Catanzaro il 06/06/2013 al n. 1009/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro il 17/07/2013 al n.7261; **favore**: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per 1/6 di proprietà superficaria, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per 4/6 di proprietà superficaria, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per 1/6 di proprietà superficaria **contro** [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED],deceduta il [REDACTED] per ½ di proprietà superficaria

QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

LOTTO UNICO:

Come già segnalato precedentemente, l'immobile risulta essere regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico in conformità alla concessione edilizia n.5121/84 rilasciata dal Comune di Catanzaro il 31 luglio 1985 ad esclusione della veranda che è stata chiusa abusivamente per creare un ripostiglio /lavanderia. Per regolarizzare l'immobile è necessario predisporre una CILA in sanatoria che prevede la demolizione della struttura a vetri che chiude lo spazio relativo al balcone aumentando abusivamente la volumetria dell'immobile, ripristinando così lo stato dei luoghi. Il costo di tale intervento consiste nella sanzione di € 1000,00



QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

LOTTO UNICO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta momentaneamente occupato dalla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] in qualità di conduttrice dell'immobile giusto Contratto di Locazione già in atti del Custode Giudiziario.

QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Non risultano vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene, se non la trascrizione del pignoramento sopracitato.

QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SUL SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Non risultano spese di gestione, e a parte il pignoramento nessun procedimento in corso.

QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

Criterio di Stima

I dati tecnici relativi alle superfici dell'immobile sono stati desunti dai rilievi planimetrici eseguiti durante il sopralluogo in loco per verificarne la congruità con le misure reali e le planimetrie catastali.

Alla stima del valore di mercato del lotto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni similari presenti nelle medesime zone di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.



Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- 1) **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- 2) **Stima sintetico-comparativa** a vista dei lotti.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fonti di Informazione

Uffici: Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Catanzaro.

Altre fonti: Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, www.agenziaentrate.gov.it, libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari, borsino immobiliare online. (cfr. All. 10).

Determinazione delle superfici lorde vendibili del lotto

La superficie lorda vendibile delle unità immobiliari viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne, 50% per le mura perimetrali esterne e 0% per le pareti di separazione condominiale. Per i balconi è stato applicato un coefficiente di ponderazione del 25%.

Metodologia di calcolo

Al fine di pervenire ad un valore di stima per i lotti in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare uno schema di calcolo il quale, applicando un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento *I* sul valore di mercato *VI* individuato, ricavando così il valore di mercato rettificato *VMR*, successivamente viene elaborato il valore di stima *VIR* in funzione delle superfici commerciali *S*, gli eventuali adeguamenti e correzioni *AC* e la quota di proprietà *Q*. Il valore finale del bene (*VF*) è il *VIR* arrotondato in cifra tonda.

Qui di seguito si riporta lo schema di calcolo utilizzato (cfr. All. 11):

Valore di Mercato Rettificato

$$VMR = VM * I$$



$I = I(\text{tipologia, ubicazione, livello di piano, stato di conservazione, demografia, vetustà, coefficiente luminosità, coefficiente di esposizione, balconi e terrazzi, servizi, riscaldamento, grandezza abitazione, parcheggi, trasporti})$

Valore dell'Immobile

$$VI = VMR * S$$

Adeguamenti e Correzioni

$AC = AC(\text{opere di demolizione, ricostruzione ripristino luoghi e sistemazione aree, ripristino impianti e finiture, spese tecniche})$

Quota proprietà

$$Q = 1 * (\% \text{ proprietà})$$

Valore dell'Immobile Rettificato

$$VIR = (VI - AC) * Q$$

In particolare, gli indici utilizzati sono definiti nel seguente modo:

1. l'indice I considera i diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare. È funzione, quindi, dello stato e delle condizioni generali delle U.I.; si esprime in percentuale o con valori compresi nel range [0;1]:
 - Se $I > 1$, il valore medio di mercato aumenta (“si apprezza”);
 - Se $I < 1$, il valore medio di mercato diminuisce (“si deprezza”);
 - Se $I = 1$, il valore medio di mercato rimane costante.
2. gli AC , invece, rappresentano valori in euro di potenziali lavori da realizzarsi sui beni per l'adeguamento alle vigenti normative e/o per sanare eventuali abusi.

Qualora un campo dello schema sopra riportato non sia applicabile, nella casella corrispondente viene visualizzato “n.a.” (non applicabile).

Scelta del Valore di Mercato Medio delle Unità Immobiliari

La sottoscritta, come detto in precedenza, considera come dato di input per la valutazione diversi annunci di vendita di appartamenti in zone limitrofe (*cf.* All. 10) e le ultime indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (primo semestre 2021) per immobili ad uso residenziale. Vista la categoria catastale (A3), si considera la tipologia “abitazioni di tipo economico”.



Si sceglie come valore di mercato il valore medio proposto dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili, aumentandolo dato lo stato manutentivo dell'immobile, che risulta essere stato oggetto di ristrutturazione: 590 €/mq.

Posto auto: **295 €/mq**

Applicando un coefficiente di apprezzamento $I = 0,88$ (pari a -12%) in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da periziare (*cf.* All. 11), si ha che il valore medio di mercato rettificato:

Lotto Unico: Appartamento di tipo economico 519 €/mq.

Posto auto (mq.10) 259€/mq

Stima dei Lotti

Applicando i valori sopra riportati in funzione delle superfici commerciali calcolate precedentemente, si determina la seguente stima del valore economico più probabile all'attualità dei beni in oggetto:

LOTTO UNICO:

Valore immobile

VMR x Superficie commerciale appartamento = € 519 x 86 mq =	€ 44.634
VMR x Superficie commerciale posto auto = € 259 x 10 mq =	€ 2.590
	€ 47.224 –
Regolarizzazione Urbanistica	€ 1.800
TOTALE	€ 45.424

Prezzo a Base d'Asta del Compendio

In conclusione, il valore economico stimato per il compendio oggetto della procedura esecutiva RGE n. 61/2020 è complessivamente pari a:

LOTTO UNICO: € 45.424

(*diconsi euro* **quarantacinquemilaquattrocentoventiquattro**)

QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile non necessita della valutazione di quota indivisa, poiché è pignorata l'intera quota.

QUESITO 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Dal certificato di residenza storico (*cf.* All. 11) si evincono i seguenti dati relativi agli esecutati:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] residente dal [REDACTED] proveniente da [REDACTED], ha abitato ai seguenti indirizzi:



- [REDACTED] dal 29/11/1999 al 01/05/2018;
[REDACTED] dal 02/05/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED], residente dal 18/06/1977, proveniente da [REDACTED], ha abitato ai seguenti indirizzi :
[REDACTED] dal 29/11/1999 al 06/02/2006 ;
[REDACTED] dal 07/02/2006;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] risulta trasferito e attualmente residente nel Comune di Sellia Marina.

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente.

Ringraziando fin da ora per la fiducia accordata, la sottoscritta rimane a disposizione per ogni chiarimento si renda necessario.

Catanzaro, li 12 febbraio 2022

Il C.T.U.
Arch. Leto Patrizia



ALLEGATI

1. Ordinanza di nomina
2. Accettazione incarico
3. Verbale di sopralluogo
4. foto satellitare
5. Planimetria catastale
6. Planimetria stato di fatto
7. Atto notarile eseguiti
8. Visura catastale storica
9. Ispezione ipotecaria
10. Quotazioni immobiliari
 - a) Agenzia delle Entrate –Borsino immobiliare
 - b) Valutazione agenzie immobiliari (Report)
11. Certificato di residenza storico.

