

Ing. Silvia Costa
Causa n. 52/2010 r.g.
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari
Integrazioni richiesta in sede di udienza il 09.03.2023

In data 13.03.2023 è stata notificata alla scrivente – a mezzo pec – il decreto di nomina quale Esperto Estimatore per ingrare la stima all’attualità dei beni oggetto della procedura. Si specifica che il provvedimento di nomina risale al 20.01.2023 ma che solo il 13.03.2023 è stato trasmesso – a mezzo pec - alla sottoscritta. Pertanto, dopo aver accettato l’incarico conferito, si è provveduto, previo contatto con il Custode Giudiziario Avv. Armando D’Elia, ad effettuare un sopralluogo sui luoghi oggetto della procedura al fine di accertare la consistenza degli immobili e le condizioni in cui versano.

Quesito: Il G.E. dispone che il CTU nominato integri, come da provvedimento del 25.03.20201 la stima dei beni all’attualità e l’attuale condizione dei beni.

Durante i sopralluoghi del 09.05.2023 e del 18.05.2023 si è provveduto a verificare lo stato di manutenzione degli immobili e le condizioni degli stessi. Si è accertato che lo sviluppo planimetrico rispecchia quello riportato nelle planimetrie catastali già allegate alla Relazione Tecnica redatta dal C.T.U. Ing. Domenico Attinà.

Gli immobili risultano liberi ad esclusione di n° 3 immobili che risultano occupati (Sub. 1101 da un’attività di somministrazione bevande di tipo bar, sub. 1109 e 1110 adibiti ad uffici).

Di seguito si riporta il rilievo fotografico dei beni comprovante le condizioni degli stessi.



8

Foto 1





Foto 2.



Foto 3.





Foto 4.



Foto 5.





Foto 6.



Foto 7.





Foto 8.



Foto 9.





Foto 10.



Foto 11.



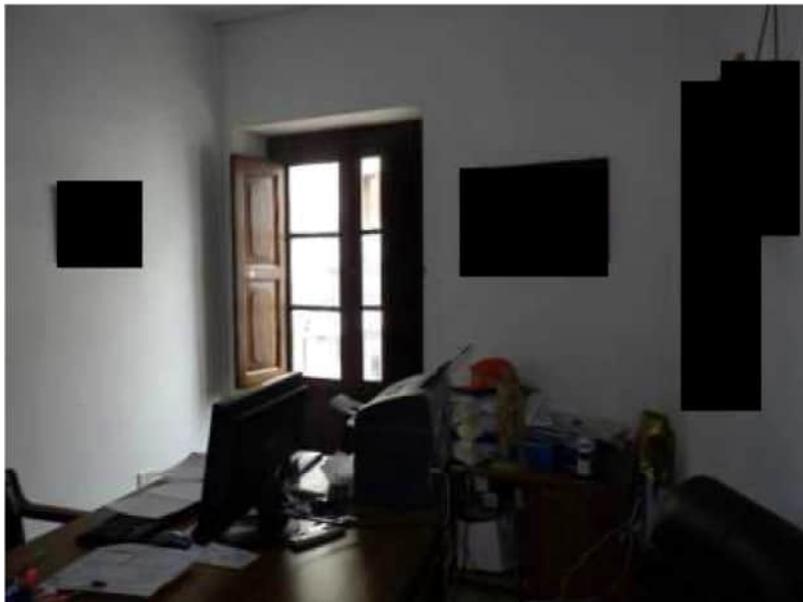


Foto 12.



Foto 13.





Foto 14.



Foto 15.





Foto 16.



Foto 17.





Foto 18.



Foto 19.

Non sono state riscontrate criticità rilevanti, gli immobili sono in buone condizioni alcuni dei quali inutilizzati o destinati a locali deposito. In alcuni vani sono presenti alterazioni degli strati di finitura verosimilmente causati dalla presenza di umidità.





Foto 20.



Foto 21.





Foto 22.



Foto 23.



Gli immobili sono dotati tutti di impianto idrico ed elettrico.

Calcolo del valore degli immobili.

Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando i prezzi forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona Centrale/B2. Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo (2° semestre 2022) riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti la destinazione Uffici e residenziale.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	Normale	750	950

Da analisi svolte presso le agenzie del settore non sono pervenute compravendite di locali aventi categoria catastale Uffici – Studi Privati (A/10) nel Comune di Taverna

Pertanto, alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e tenuto conto delle peculiarità degli immobili, si ritiene congruo il valore di 750 €/mq per gli immobili di categoria A/10.

Invece, visto e considerato che non vi sono valori OMI per le categorie catastali C/1 e C/2, si ritiene congruo considerare il minor valore tra quelli relativi alle abitazioni civili per il C/1 ed il valore minimo delle abitazioni di tipo economico per gli immobili C/2.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civile	Normale	600	800
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	700



Stima degli Immobili

I lotti sono rimasti invariati rispetto a quelli già definiti nella Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti.

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE	VALORE DI MERCATO
1	Fg. 43 part. 548 sub. 1101	C/1	140,00 mq	84.000 €
2	Fg. 43 part. 548 sub. 1102	C/2	29,00 mq	15.950 €
3	Fg. 43 part. 548 sub. 1103	C/2	30,00 mq	16.500 €
4	Fg. 43 part. 548 sub. 1104	C/2	40,00 mq	22.000 €
5	Fg. 43 part. 548 sub. 1105	C/1	30,00 mq	18.000 €
6	Fg. 43 part. 548 sub. 1106	C/2	75,00 mq	41.250 €
7	Fg. 43 part. 548 sub. 6 (ex. 1107)	C/1	25,00 mq	15.000 €
8	Fg. 43 part. 548 sub. 1108	A/10	120,00 mq	90.000 €
9	Fg. 43 part. 548 sub. 1109	A/10	57,00 mq	42.750 €
10	Fg. 43 part. 548 sub. 1110	A/10	53,00 mq	39.750 €
11	Fg. 43 part. 548 sub. 1111	C/2	108,00 mq	59.400 €

Il valore complessivo dei beni è pari a **€ 444.600 €**.

Si allegano:

- Allegato 1 – Verbale di udienza del 09.03.2023;
- Allegato 2 – Verbale di 1° sopralluogo
- Allegato 3 – Verbale di 2° sopralluogo
- Allegato 4 – Valori OMI

Il Consulente Tecnico
Dott.ssa Ing. Silvia Costa





**TRIBUNALE DI CATANZARO
UDIENZA DEL 20 GENNAIO 2022**

n. 52/2010 RG

Il giudice, dott. Pierpaolo Vincelli,

lette le note di trattazione scritta depositate dalle parti;

rilevato che non risulta che il CTU abbia accettato l'incarico;

sostituisce il CTU con l'Arch. Silvia Costa, che provvederà a comunicare l'accettazione via pec entro il termine di 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

IL GE

dispone che il CTU nominato integri, come da provvedimento del 25.3.2021 la stima dei beni all'attualità entro il termine del 30.4.2022 mediante comunicazione alle parti e deposito telematico della relazione;

rinvia per il prosieguo all'udienza del 16.6.2022, ore 10,00.

Si comunichi.

Il GE

Pierpaolo Vincelli





TRIBUNALE DI CATANZARO
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

UDIENZA del 09/03/2023

Causa n. 52/2010 r.g.

Alle ore 11:10 sono presenti:

- per il creditore procedente, Link Finanziaria Srl mandataria di CRIO SPV 4 s.r.l., l'avv. Simona Porcaro, in sostituzione dell'avv. Villecco Alessandra
- per il debitore esecutato, [REDACTED], nessuno è comparso;

Il creditore chiede un rinvio d'udienza per il deposito della integrazione alla relazione peritale disposta dal GE in data 20 gennaio 2022;

Il giudice

preso atto di quanto sopra,

rilevato il mancato deposito dell'integrazione alla relazione peritale,

ORDINA al perito di provvedere ad integrare la perizia di stima e a depositare integrazione entro il 9 giugno 2023.

Rinvia all'udienza del 21 settembre 2023 ore 11:15.

Il G.E.
Chiara Di Credico



Ing. Silvia Costa
Studio Tecnico di Ingegneria

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Tribunale di Catanzaro
Consulenza Tecnica d' Ufficio
Procedura n° 52/2010 R.G.
Giudice - Dott.ssa Chiara Di Credico

L' anno 2023 il giorno 09 del mese di maggio, la sottoscritta Ing. Silvia Costa - in qualità di C.T.U. nominata nella Procedura n° 52/2010 R.G. - si è recata presso i luoghi di causa, siti nel Comune di Taverna (CZ). Sul luogo sono intervenuti:

- Av. ~~DORANTEO~~ ^{ARMANDO} D'ENJA
- _____
- Av. EMMANUELE FRANGELLA
- _____
- Ing. SILVIA COSTA
- _____
- _____
- _____
- _____

Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 15:40

Il G.E. dispone che il CTU nominato integri, come da provvedimento del 25.03.2021, la stima dei beni all'attualità.

OSSERVAZIONI:

In data odierna si è provveduto a visitare l'immobile
oggetto di procedura. È stato possibile accertare
la consistenza del bene iscritto al Fp 43 part. 548



Ing. Silvia Costa
Studio Tecnico di Ingegneria

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Tribunale di Catanzaro
Consulenza Tecnica d' Ufficio
Procedura n° 52/2010 R.G.

Giudice - Dott.ssa Chiara Di Credico

L' anno 2023 il giorno 18 del mese di maggio, la sottoscritta Ing. Silvia Costa - in qualità di C.T.U. nominata nella Procedura n° 52/2010 R.G. - si è recata presso i luoghi di causa, siti nel Comune di Taverna (CZ). Sul luogo sono intervenuti:

- Av. ARMANDO D'ELIA - custode giudiziario
- [REDACTED] - proprietaria dell'immobile
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 16:05

Il G.E. dispone che il CTU nominato integri, come da provvedimento del 25.03.2021, la stima dei beni all'attualità.

OSSERVAZIONI:

In data odierna, compendivamente ai presenti, si è provveduto
a visionare e ad accertare lo stato dei beni
è stato eseguito un rilievo fotografico ed è stata



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: TAVERNA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	800	L	2	2,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	700	L	1,8	2,3	N
Ville e Villini	NORMALE	700	950	L	2,3	3,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: TAVERNA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	750	950	L	4,4	5,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

