
ALLEGATI



TRIBUNALE DI CATANZARO

SEZIONE PRIMA CIVILE

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 29 del mese di Giugno dell'anno 2021 alle ore 16,00, io sottoscritto Ing. Rocca Fernando, C.T.U. nel processo esecutivo immobiliare n. 06/11 Reg. Esec. Imm., mi sono recato in Catanzaro alla via Parifcato, 18

ove sono i luoghi del processo per dare inizio alle operazioni d'indagine peritale.

Sono presenti:

Il debitore principale
Il curatore giudiziario

Descrizione delle operazioni effettuate

L'Avv. [redacted] fa presente se sia possibile un breve differimento, per difficoltà di carattere familiare, al 30 giugno 2021 ore 9.30
L'Avv. [redacted] ed il CTU nulla osservano



Osservazioni delle parti e dei loro difensori; varie

Eventuale rinvio per il prosieguo delle operazioni

Si rinvia alle ore 9.30 del 20 giugno 2022.

Tutte le fasi del sopralluogo si sono concluse alle ore 16.40 .

Del che è verbale, letto e sottoscritto dai presenti alle ore 16.40 .

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Rocca Fernando)

Fernando Rocca

GLI INTERVENUTI

[REDACTED]

[REDACTED]



TRIBUNALE DI CATANZARO

SEZIONE PRIMA CIVILE

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 30 del mese di GIUGNO dell'anno 2021 alle ore 9.30, io sottoscritto Ing. Rocca Fernando, C.T.U. nel processo esecutivo immobiliare n. 06/11 Reg. Esec. Imm., mi sono recato in CATANZARO alla via PURIFICATO, 18

ove sono i luoghi del processo per dare inizio alle operazioni d'indagine peritale.

Sono presenti:

Il debitore esecutato

Il custode giudiziario

Descrizione delle operazioni effettuate

Le parti si sono recate presso l'appartamento sito al 4° piano per effettuare i rilievi necessari alle stanze.

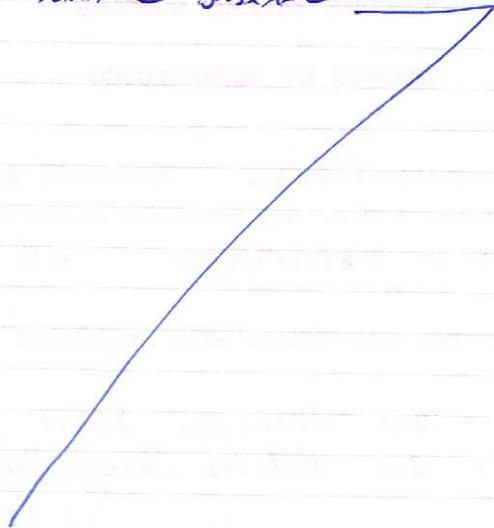
L'immobile si presenta in buone condizioni e rappresenta la residenza abitativa del debitore medesimo.

Il CTU fa presente di non aver eseguito rilievi fotografici per motivi di privacy e rimanda alla relazione tecnica che verrà depositata in seguito per gli esperti tecnici



Osservazioni delle parti e dei loro difensori; varie

Il debitore esecutato nulla osserva



Eventuale rinvio per il prosieguo delle operazioni

Si rinvia a data da sarà comunicata dal debitore per il rilascio
La effettuare il sopralluogo sito in Catenano Lido, via Lungomare
e che lo stesso risulta occupato dal figlio

Tutte le fasi del sopralluogo si sono concluse alle ore 10,15.

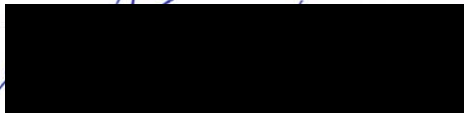
Del che è verbale, letto e sottoscritto dai presenti alle ore 10,20.

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Rocca Fernando)

Fernando Rocca

GLI INTERVENUTI



TRIBUNALE DI CATANZARO
SEZIONE PRIMA CIVILE

VERBALE DI SOPRALLUOGO


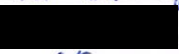
Il giorno 15 del mese di luglio Grognoska dell'anno 2021 alle ore 16,40, io sottoscritto Ing. Rocca Fernando, C.T.U. nel processo esecutivo immobiliare n. 06/11 Reg. Esec. Imm., mi sono recato in Catanzaro alla via Punfesto, 18

ove sono i luoghi del processo per dare inizio alle operazioni d'indagine peritale.

Sono presenti:

Il debitore esecutato Avv. 

Descrizione delle operazioni effettuate

In adempimento a quanto preavvisato allo stesso Avv.  , mi sono recato in via Punfesto n. 18 piano 2° per un'ulteriore accesso all'appartamento, effettuando rilievi grafici e fotografici.



Osservazioni delle parti e dei loro difensori; varie

Eventuale rinvio per il prosieguo delle operazioni

Tutte le fasi del sopralluogo si sono concluse alle ore 12.00.

Del che è verbale, letto e sottoscritto dai presenti alle ore 12.05.

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Rocca Fernando)

Fernando Rocca

GLI INTERVENUTI

[Redacted signature area]



TRIBUNALE DI CATANZARO
SEZIONE PRIMA CIVILE

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 15 del mese di luglio dell'anno 2024 alle ore 12.30, io sottoscritto Ing. Rocca Fernando, C.T.U. nel processo esecutivo immobiliare n. 06/141 Reg. Esec. Imm., mi sono recato in Catanzaro Lido alla via Lungomare, 23

ove sono i luoghi del processo per dare inizio alle operazioni d'indagine peritale.

Sono presenti:

Il debitore esecutato

Il custode giudiziario

Descrizione delle operazioni effettuate

Sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici
dell'appartamento



Osservazioni delle parti e dei loro difensori; varie

(l'Avv. [redacted] fa presente che l'appartamento è di proprietà comune
(a cui suo e della moglie [redacted]), lo stesso è in uso della
Compagnia [redacted] che nel periodo in cui l'appartamento
stesso non è usato come casa di mare dalla famiglia, lo ha concesso in
comodato d'uso gratuito al proprio figlio [redacted]. Questo, per
quanto è conosciuto, lo utilizza anche oltre che personalmente per
ospitare degli amici come ad esempio la signora [redacted]
identificata a mezzo C. I. n. [redacted] rilasciata dal Comune
di [redacted] con scadenza il [redacted] la quale
deve di essere ospite del Sig. [redacted] a titolo di amicitia

Eventuale rinvio per il prosieguo delle operazioni

Tutte le fasi del sopralluogo si sono concluse alle ore 18.00 .

Del che è verbale, letto e sottoscritto dai presenti alle ore 18.05 .

IL C.T.U.
(Dott. Ing. Rocca Fernando)

Fernando Rocca

AGLI INTERVENUTI
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Centrale/VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1650	1900	L	6,1	8,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	1700	L	5,7	7,5	N
Box	NORMALE	1100	1300	L	6,4	7,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	800	1000	L	4,3	5,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	550	650	L	2,8	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1900	2300	L	7,1	9,6	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](#)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Centrale/VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1400	1550	L	5,2	7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1350	L	5	6,4	N
Box	NORMALE	940	1200	L	6	7,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	720	920	L	4	5,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	495	610	L	2,6	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	2000	L	6,5	9	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](#)

Mettiamoci la faccia



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/CZ LIDO- FASCIA LITOR.-P.ZZA GARIBALDI-LUNGOMARE-P.ZZA DOGANA

Codice di zona: D8

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1500	1700	L	5,5	7,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1400	L	5	5,7	N
Box	NORMALE	850	1000	L	5,2	6,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	670	800	L	3,7	4,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	475	670	L	2,5	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	1950	L	7,1	7,7	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 definitivo](#)

Mettiamoci la faccia



ALLEGATO 8

Valutazione immobili da borsino immobiliare:



Relativamente agli immobili di Via Purificato si è considerato il seguente link:

<https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/Calabria/Catanzaro-Provincia/Catanzaro/VIA VERCILLO VIA A DE GASPERI VIA BUCCARELLI QUART S LEONARDO>

i cui valori, per il tipo di immobile in studio, alla data del 08/07/2021, da prendere in considerazione sono quelli evidenziati e cerchiati:

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 1.142,13	Euro 1.324,31	Euro 1.506,49	Valuta subito questo immobile
Euro 1.050,02	Euro 1.214,80	Euro 1.379,58	Valuta subito questo immobile
Euro 909,31	Euro 1.016,88	Euro 1.124,46	Valuta subito questo immobile

Relativamente agli immobili di Via Lungomare si è considerato il seguente link:

<https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/Calabria/Catanzaro-Provincia/Catanzaro/cz-lido-fascia-litor-p-zza-garibaldi-lungomare-p-zza-dogana/23781/>

i cui valori, per il tipo di immobile in studio, alla data del 08/07/2021, da prendere in considerazione sono quelli evidenziati e cerchiati:

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 1.302,80	Euro 1.513,94	Euro 1.725,08	Valuta subito questo immobile
Euro 1.107,27	Euro 1.286,08	Euro 1.464,90	Valuta subito questo immobile
Euro 1.005,54	Euro 1.130,42	Euro 1.255,30	Valuta subito questo immobile

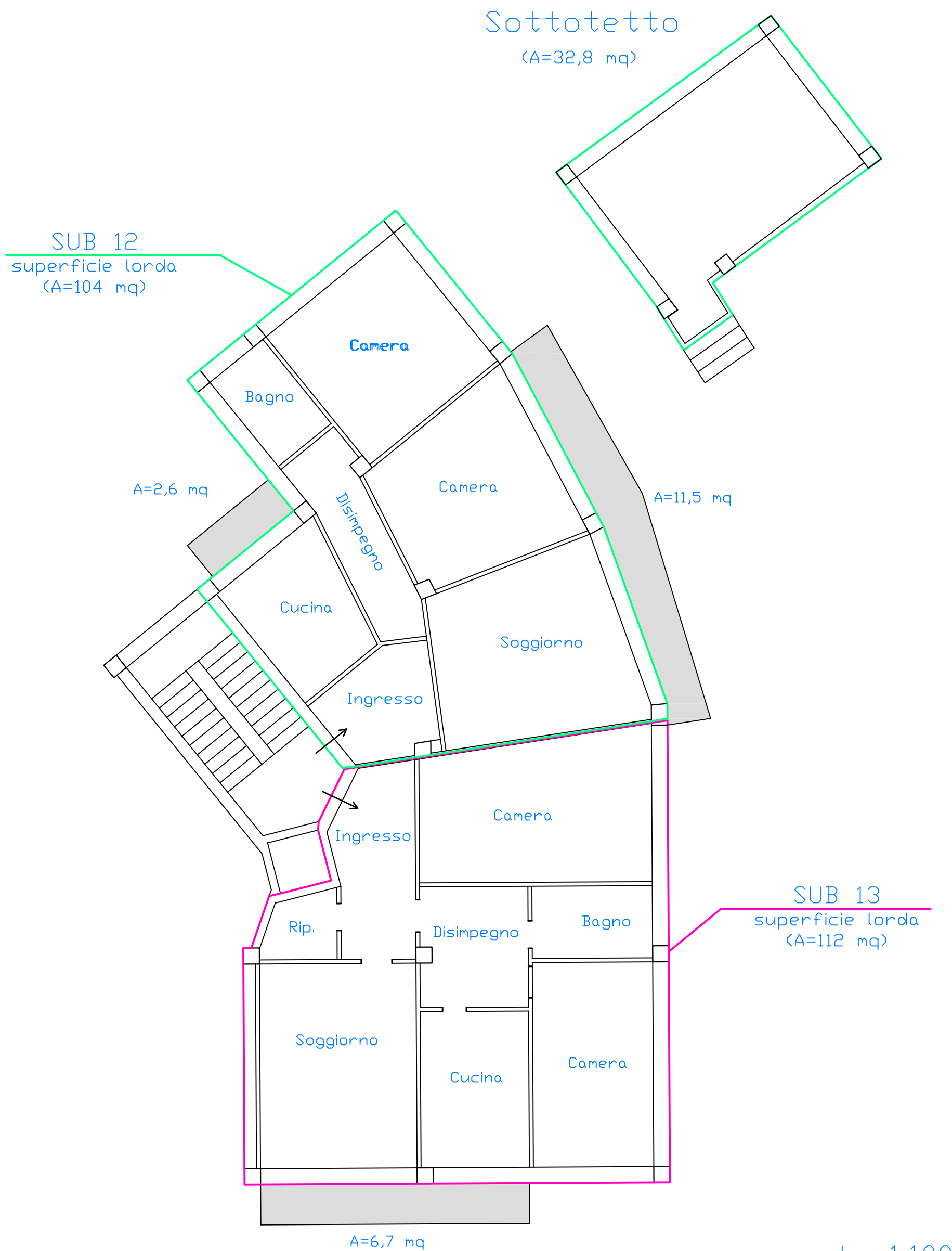


ELABORATI GRAFICI



TAV. 1

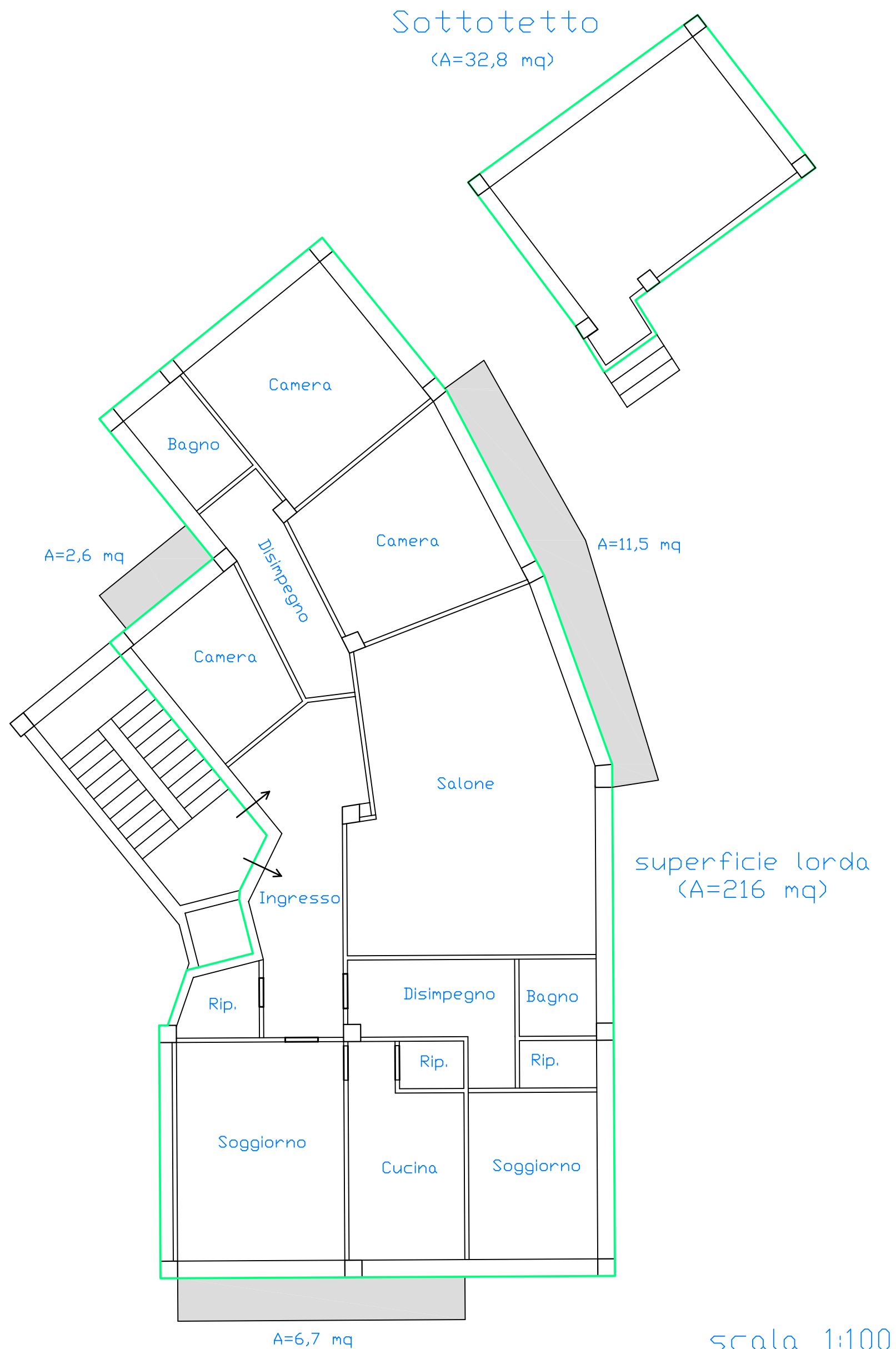
Unità immobiliari
foglio 34 particella 251 sub 12 e 13
(catastale)



scala 1:100

TAV. 2

Unità immobiliari
foglio 34 particella 251 sub 12 e 13
(stato attuale)

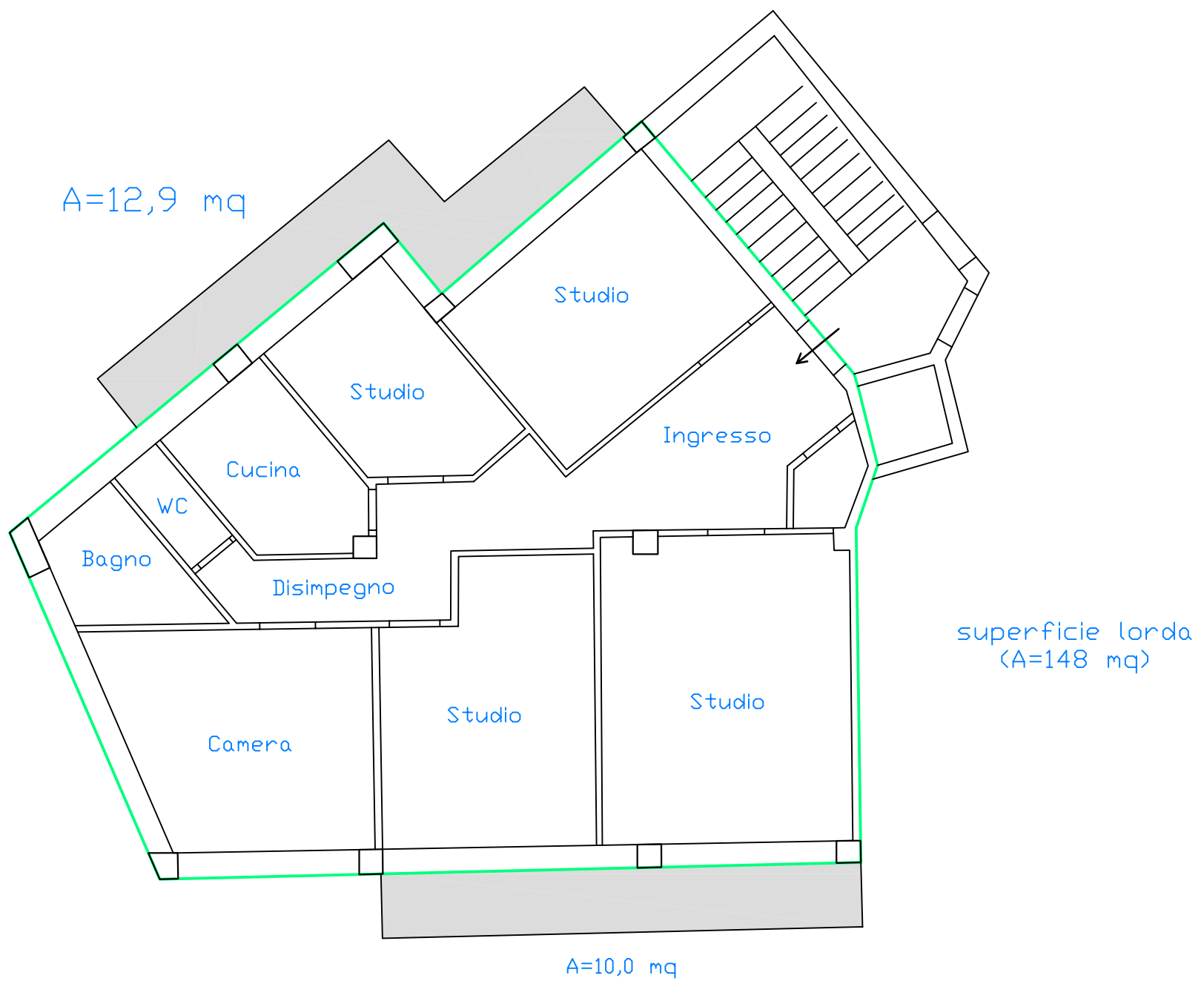
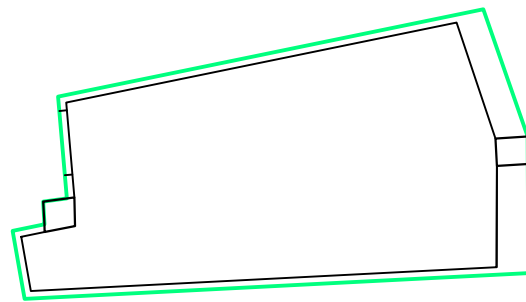


TAV. 3

Unità immobiliare foglio 34 particella 251 sub 8
(catastale)

Sottotetto

(A=19,8 mq)



scala 1:100

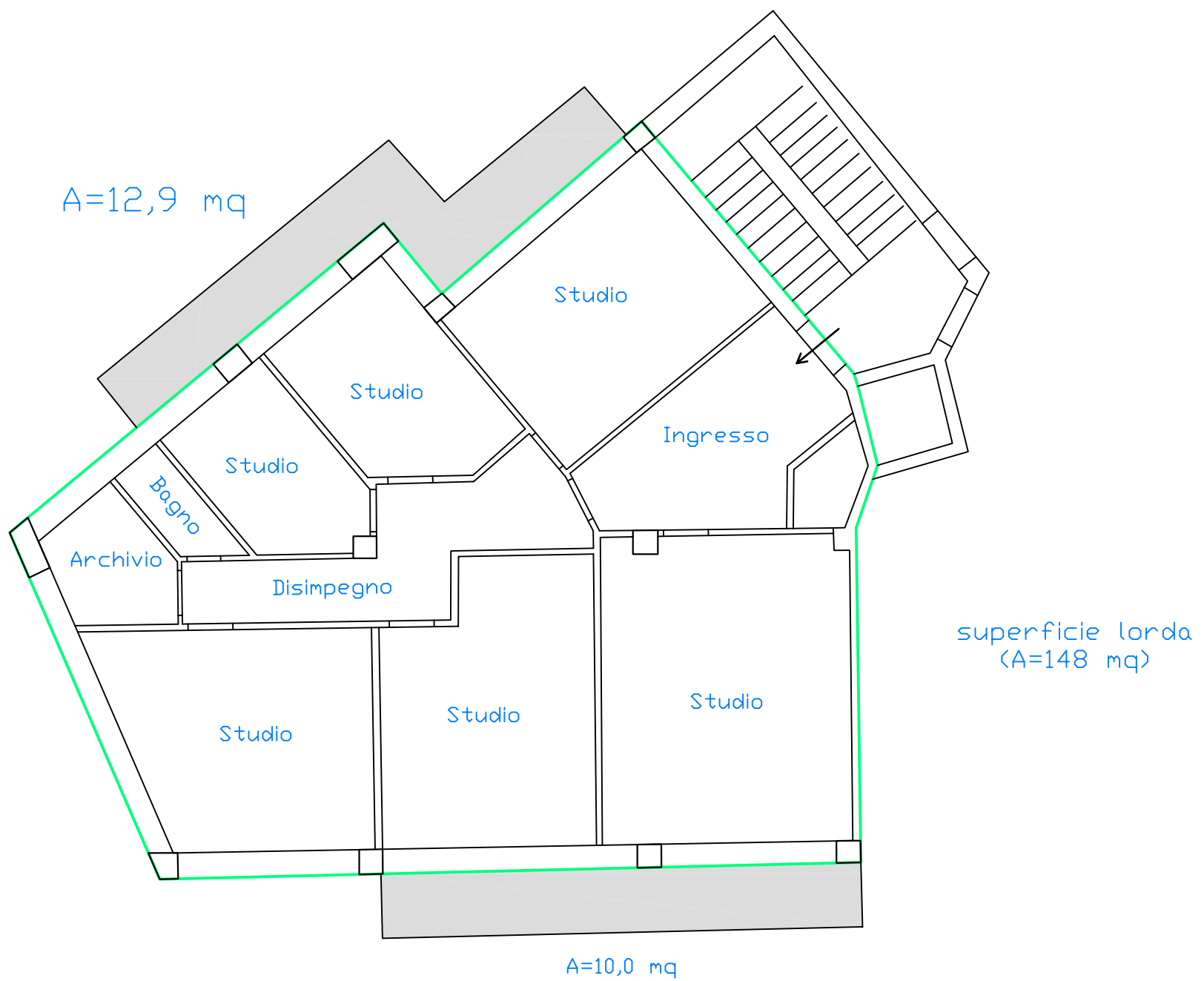
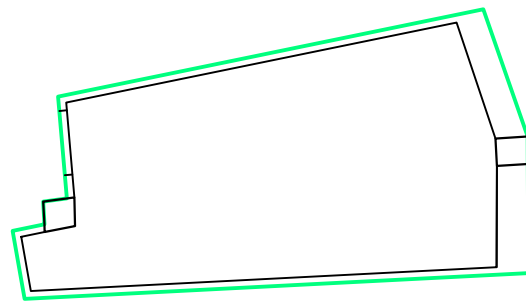


TAV. 4

Unità immobiliare foglio 34 particella 251 sub 8
(stato attuale)

Sottotetto

(A=19,8 mq)

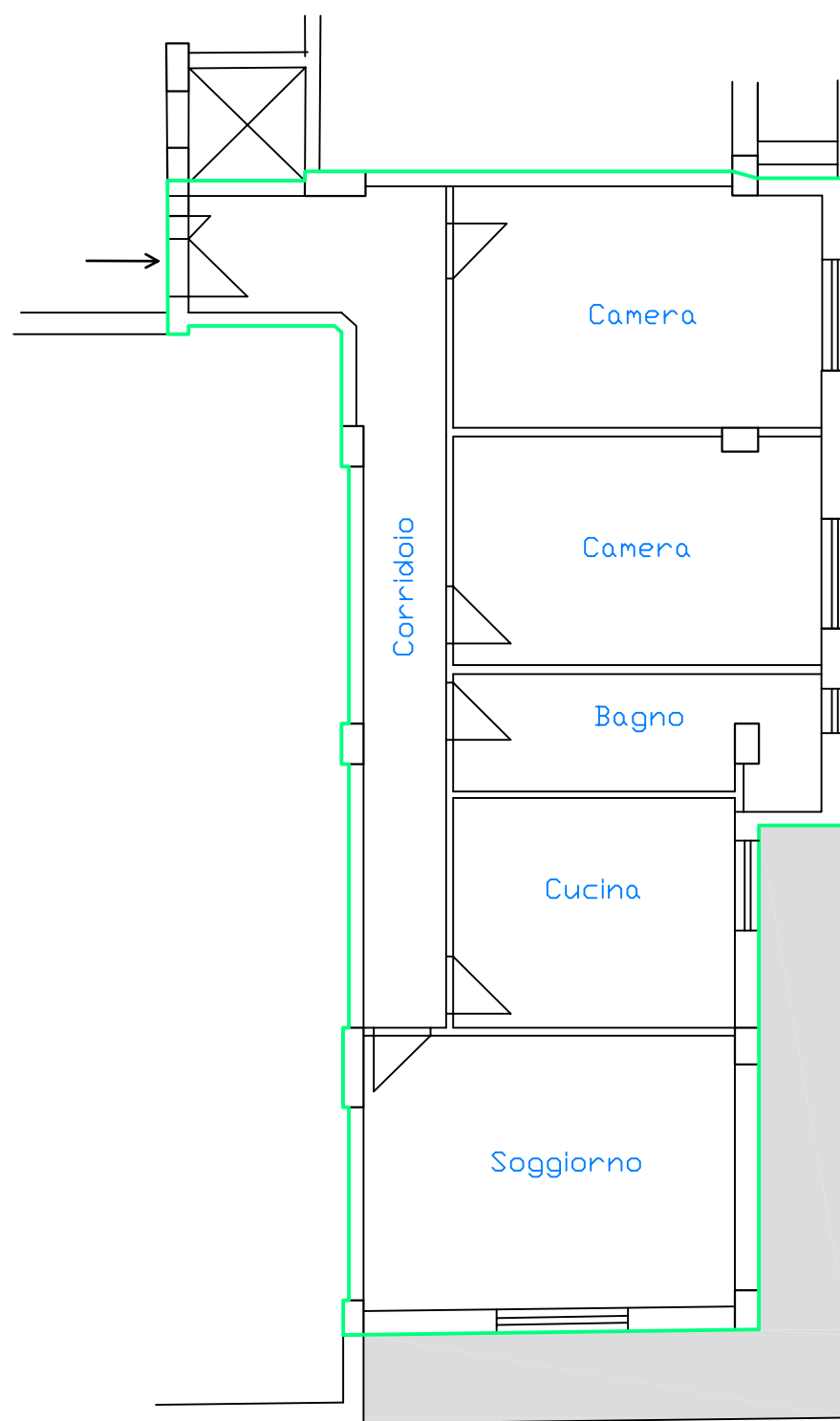


scala 1:100



TAV. 5

Unità immobiliare
foglio 98 particella 188 sub 34
(catastale)



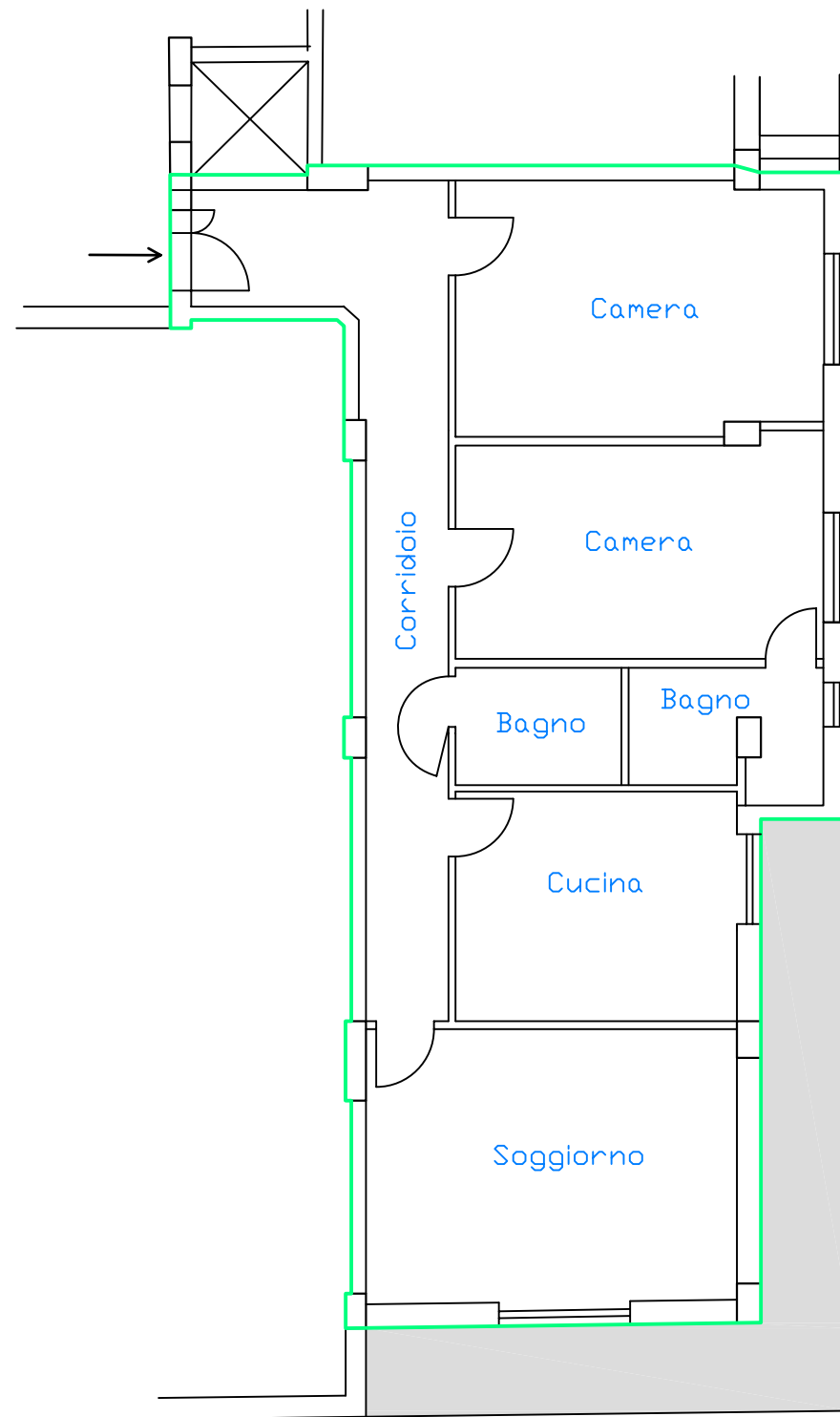
superficie lorda
(A=108 mq)

A=16,8 mq

scala 1:100



Unità immobiliare
foglio 98 particella 188 sub 34
(stato attuale)



superficie lorda
(A=108 mq)

A=16,8 mq



ALLEGATO
FOTOGRAFICO



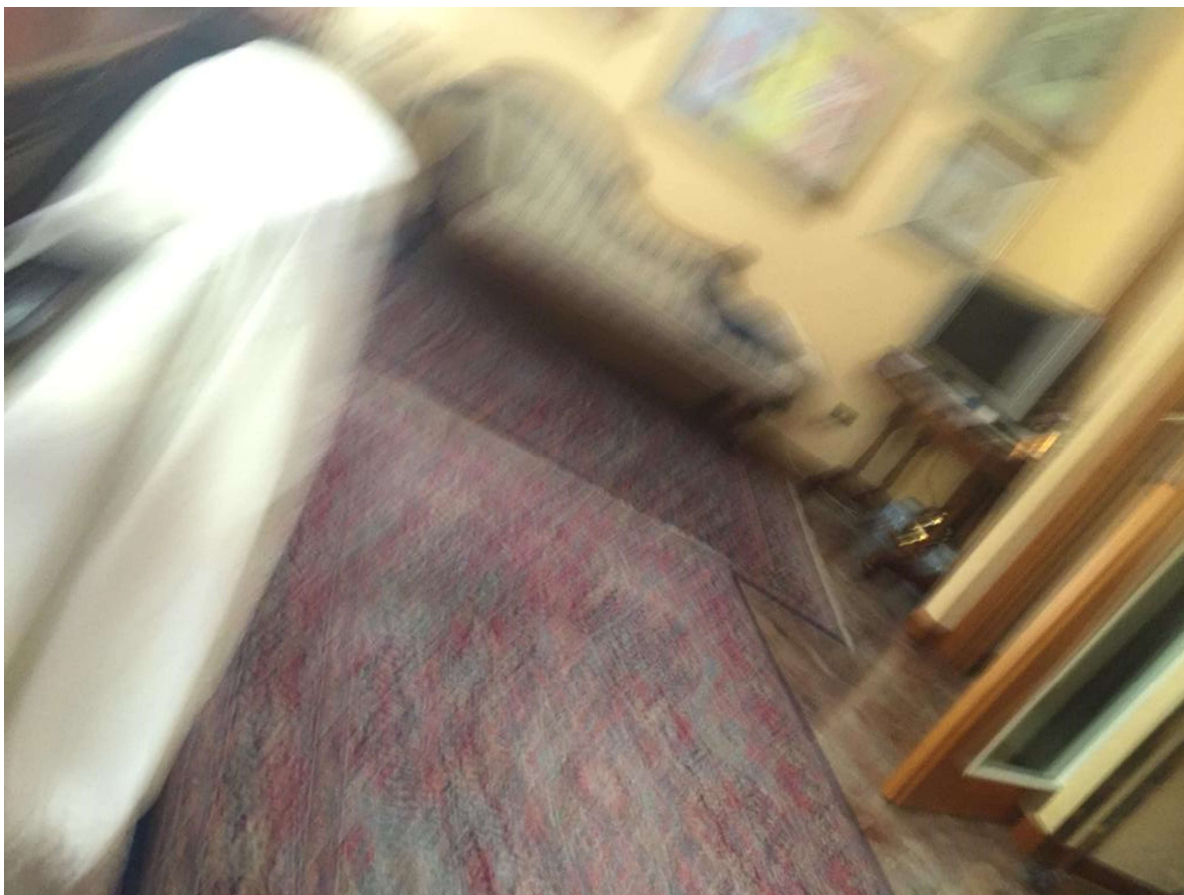


Foto n. 1: Immagine (sfocata) del salone, da cui comunque si evince essere di buona qualità

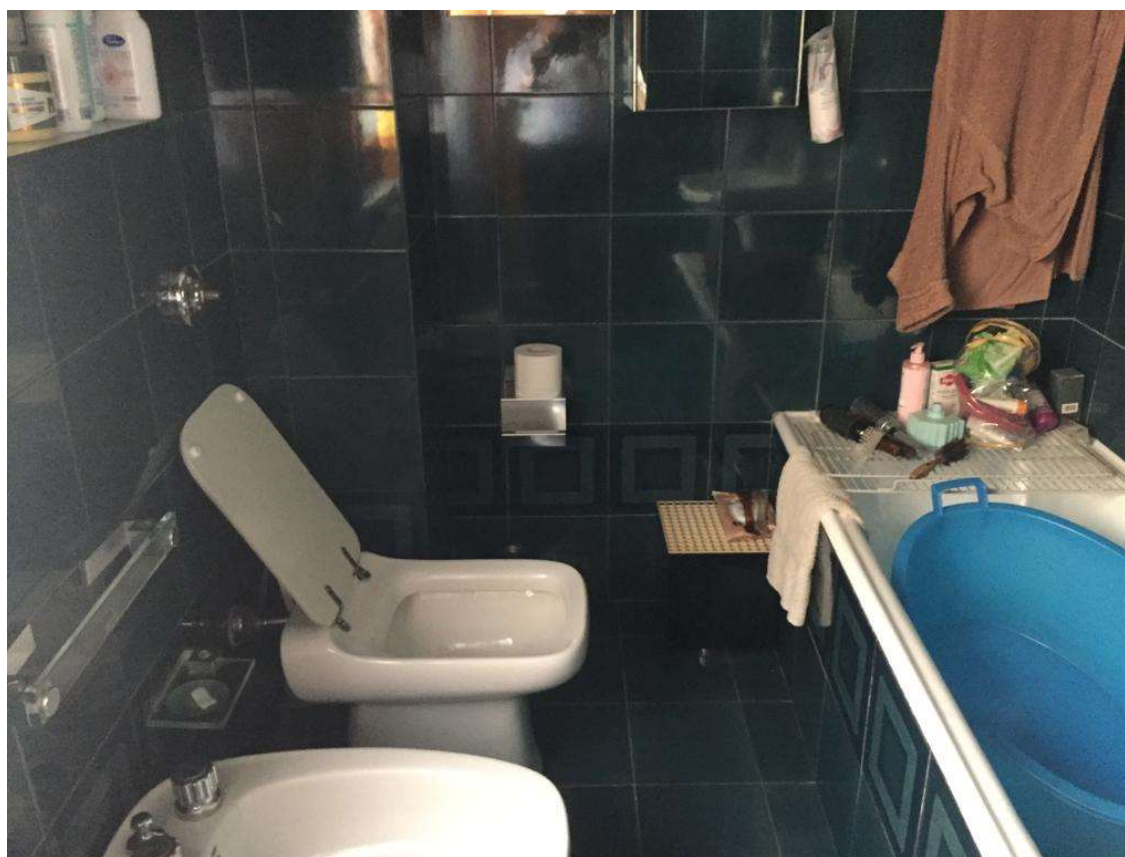


Foto n. 2: Bagno zona notte



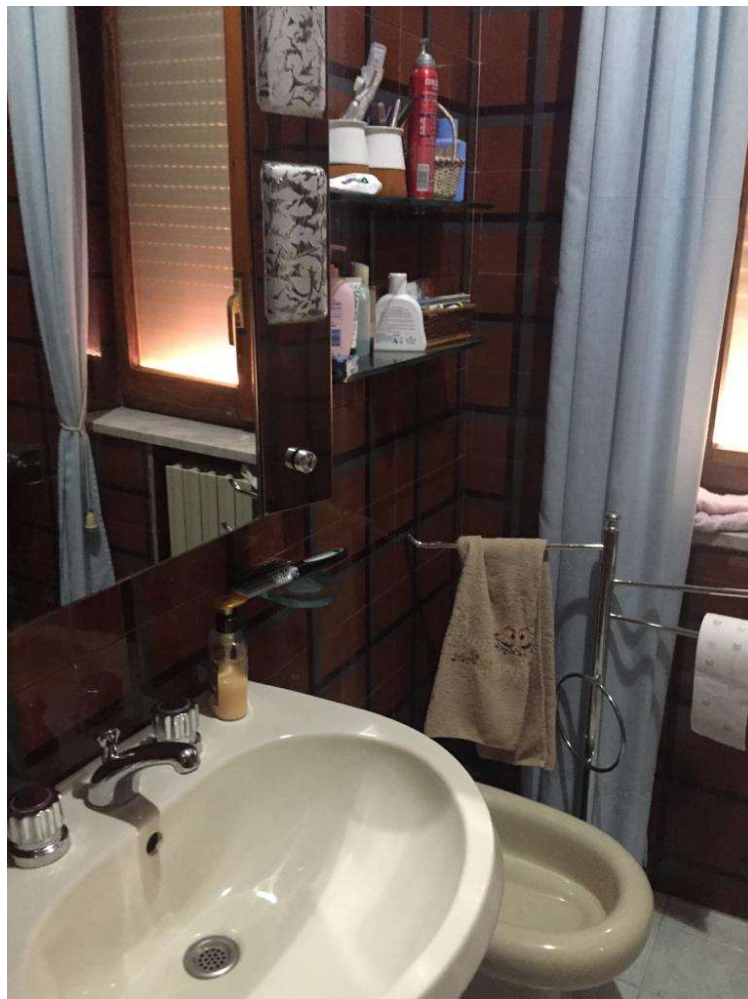


Foto n. 3: Bagno zona giorno

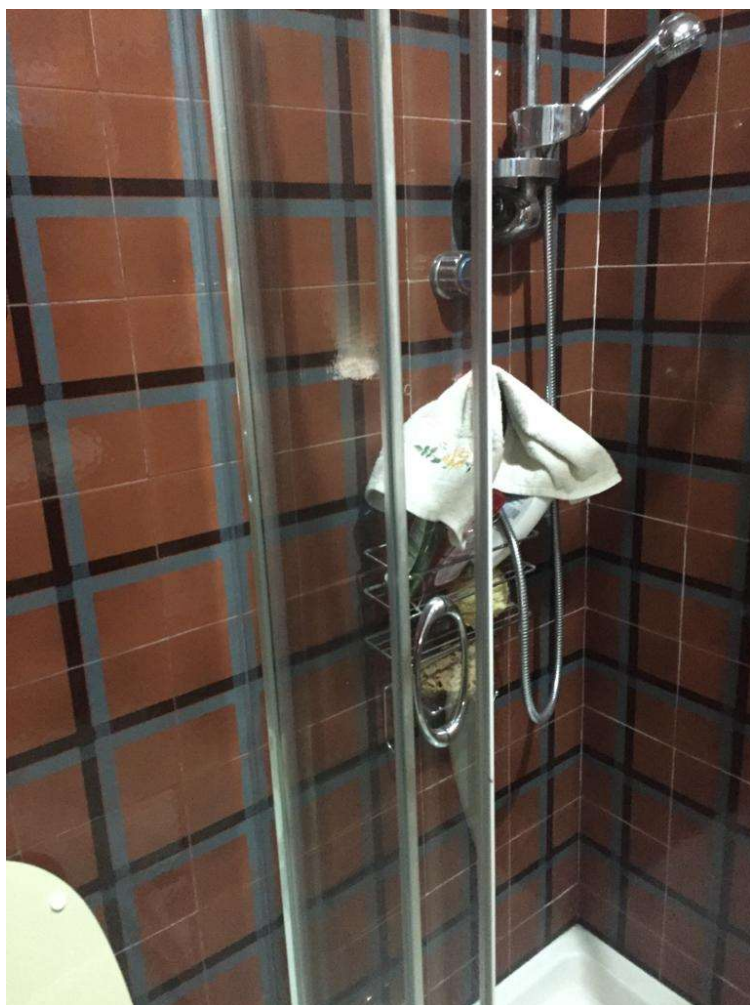


Foto n. 4: Bagno zona giorno



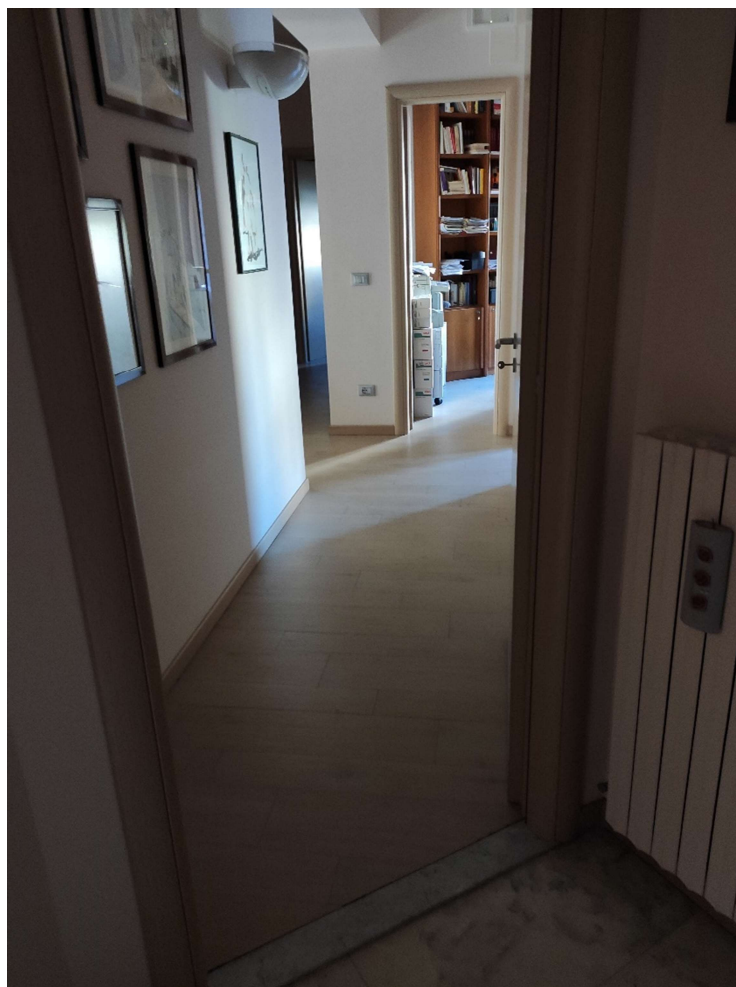


Foto n. 5: Zona studio aggiornata, rifatto pavimento. In fondo a dx la cucina modificata a camera da studio



Foto n. 6: Ex cucina, ora camera da studio





Foto n. 7: Ex bagno grande, oggi stanza archivio



Foto n. 8: Ex bagno piccolo, oggi unico bagno, finalizzato al servizio dello studio.



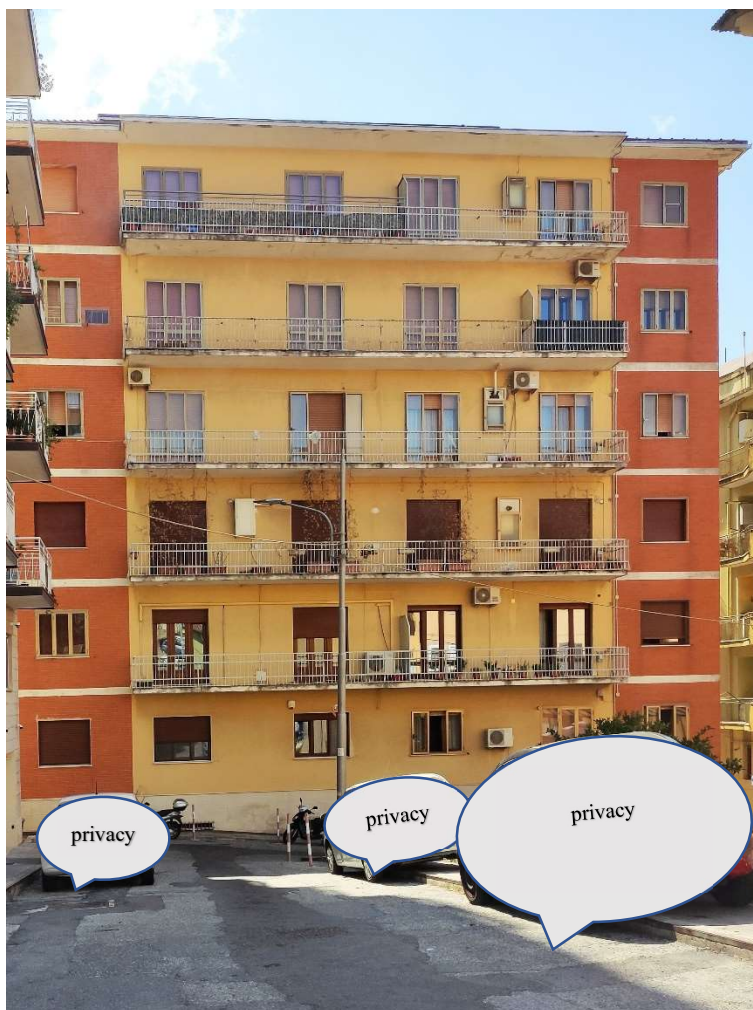


Foto n. 9: Vista edificio via Purificato 18. Nel complesso in buone condizioni. Abbisogna di interventi sui balconi e sul cornicione



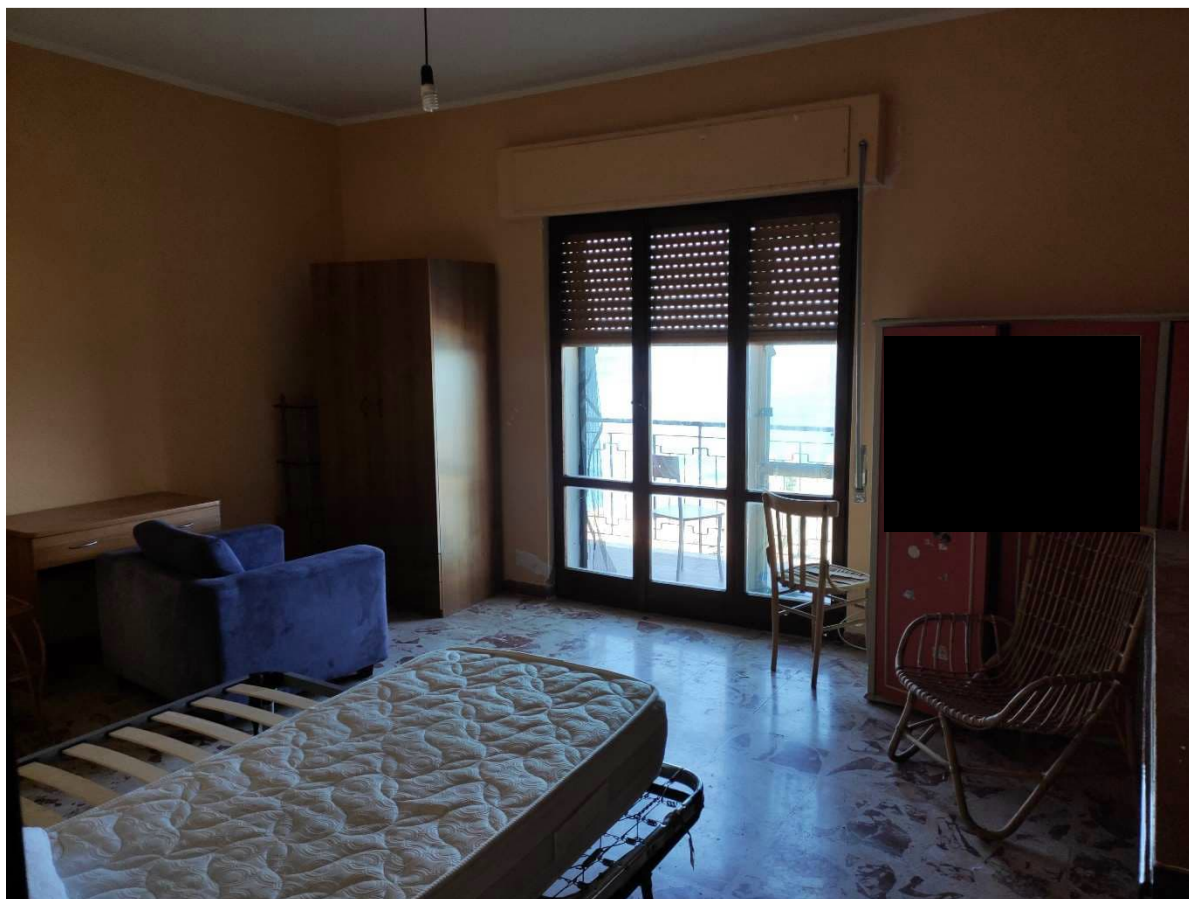


Foto n. 10: Camera che sulla catastale corrisponde al soggiorno con visuale sul lungomare.

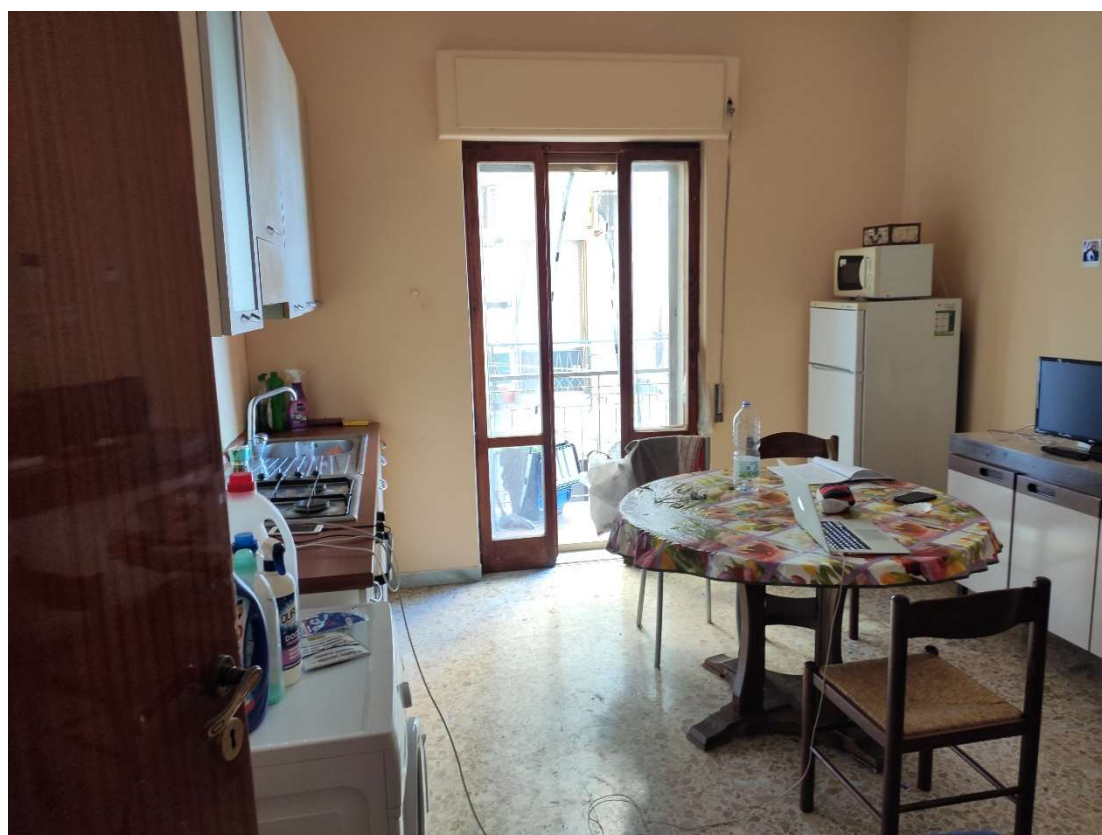


Foto n. 11: Cucina, posizionata in sequenza come da catastale.





Foto n. 12: Bagno, ingresso da corridoio come da catastale, ma ridotto e senza finestra



Foto n. 13: Camera da letto. In fondo a dx porta secondo bagno.





Foto n. 14: Secondo bagno, ricavato dalla divisione in due dell'unico bagno inizialmente presente come da catastale,



Foto n. 15: Parte secondo bagno, come originario con finestra.





Foto n. 16: Altra camera, di fronte porta ingresso



Foto n. 17: Ingresso visto dalla camera foto 7



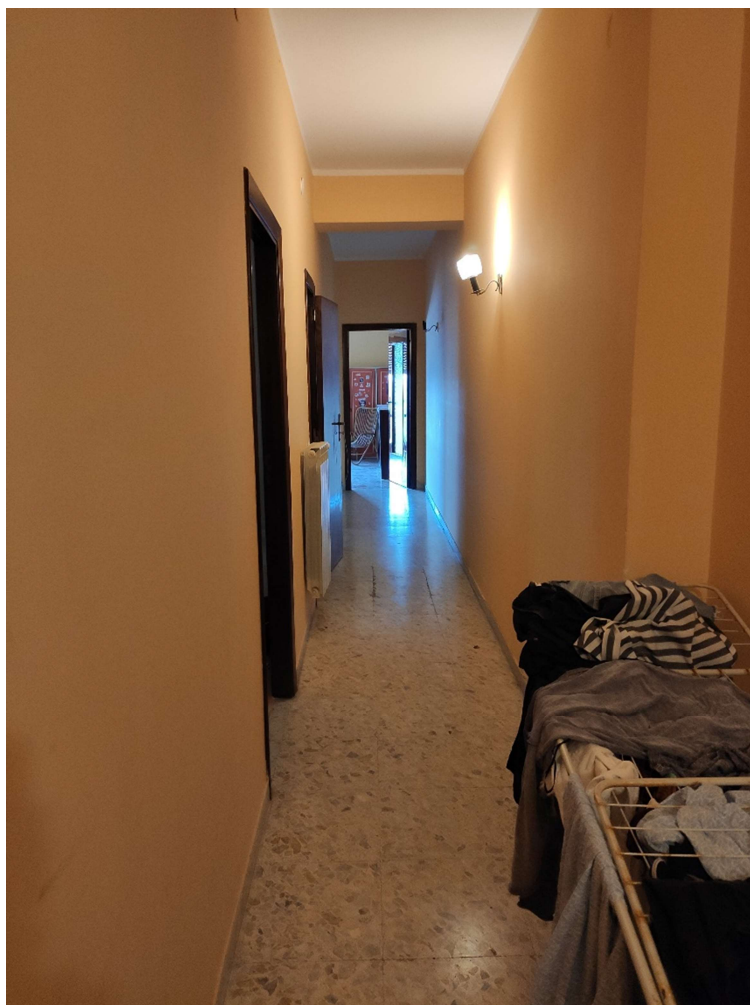


Foto n. 18: Corridoio



Foto n. 19: Vista edificio (cerchiato l'appartamento)

