

**Tribunale Civile di Catanzaro**

**Sezione Espropriazioni Immobiliari**

Consulenza Tecnica d'Ufficio

**PERIZIA TECNICA  
Relazione di Stima**

TRIBUNALE DI CATANZARO  
CANCELLERIA ESECUZIONI  
Deposito oggi  
7 SET 2009  
IL CANCELLIERE

Processo Esecutivo Immobiliare n° 142/08 Reg. Esec. Imm.

*Promosso da*

[REDACTED]

*Contro*

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa M.C. ANDRICCIOLA

Data del Verbale di Conferimento Incarico: 03.Marzo.2009

Geom. Antonio ERRIGO  


**Perizia Tecnica di Stima**

*Eseguita secondo i quesiti di cui allo schema disponibile sul sito [HESTUDIO.it](http://HESTUDIO.it)*

---

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
PRIMA SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 000142/08

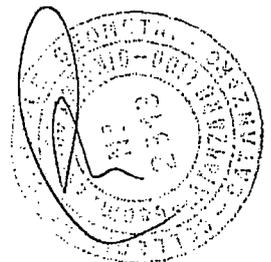
**Giudice Dr. M.C. Andricciola**  
Custode Giudiziario Cancelliere Dott. S. Aiello

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. antonio errigo*  
*iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 2313*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1314*  
*C.F. RRGN7N62P16C352F- P.Iva 01522940798*

*con studio in Catanzaro (Catanzaro) via marsala 1*  
*telefono: 096134576*

*fax: 096134576*  
*email: aerrigo@alice.it*



**Beni in Catanzaro (Catanzaro) via Domenico Milelli n° 6 Piano 4°  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Catanzaro (Catanzaro) via Domenico Milelli n° 6 Piano 4°.

Composto da un appartamento mansardato risalente all'anno 1974 a più vani con annessa lavanderia esterna ricavata sul terrazzo con vista panoramica. L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione, completa di impianti tecnologici e rifinita internamente con speciali rivestimenti in legno, è posto al piano 4° e sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 190,00.

Identificazione al Catasto Fabbricati: u.i. intestata a [redacted]  
[redacted] - Foglio 47 Mappale 898 Subalterno 22, categoria A/2, classe 3, composto da vani 8,5, posto al piano 4°, - rendita: 680,43.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:**

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (di pregio) a traffico sostenuto con parcheggi a pagamento.  
Servizi della zona: teatro (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), negozi al dettaglio (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali, commerciali e terziari.  
Il viale D. Milelli è con vista panoramica sulla valle del torrente Musofalo.  
Attrazioni storiche presenti: Ospedale Vecchio con annesso ex Convento.  
Collegamenti pubblici: fermata autobus (dist. 20,00 m)  
imbocco tangenziale (dist. 200,00 m).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted]  
non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

**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

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di altre obbligazioni a favore di [redacted]

importo ipoteca: € 185.000,00 - importo capitale: € 181.300,00

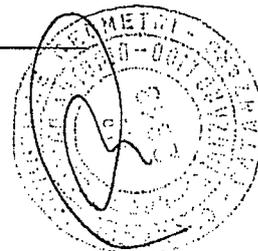
Debitori non Datori di Ipoteca: [redacted]

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Costituzione di Ipoteca Volontaria a favore di [redacted] contro [redacted]

importo ipoteca: € 98.700,00 - importo capitale: € 98.700,00

Debitori non Datori di Ipoteca: [redacted]

Giudice Dr. M.C. Andricciola  
Curatore/Custode: Cancelliere Dott. S. Aiello  
Perito: Geom. antonio errigo



Iscrizione legale (Attiva) derivante da ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n° 602/73 e D.Lgs n° 46/99 a favore di GERIT. S.P.A. - AGENTE RISCOSSIONE PROV. DI ROMA, contro [REDACTED]

importo ipoteca: € 74.684,00 - importo capitale: € 37.342,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del 24.10.2008 - N° Rep. 2369 - Tribunale di Catanzaro a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del 24.10.2008 - N° Rep. 2370 - Tribunale di Catanzaro a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non completamento dell'iter della richiesta di Concessione in Sanatoria (Condono L. 47/85) regolarizzabile peraltro mediante il Completamento della stessa. Il completamento della Domanda di Condono richiede il definitivo e completo pagamento degli oneri comunali oltre agli interessi maturati. E' molto probabile inoltre la necessità di produrre in seguito all'istruttoria da parte dei Tecnici comunali ulteriore documentazione tecnica ai fini del completamento dell'iter.

Oneri presunti per Completamento Domanda di Condono: € 10.000,00

Oneri totali: € 10.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'unità immobiliare risulta conforme dal punto di vista catastale

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (spese condominiali): € 1.500,00  
Spese straordinarie di gestione immobile:  
E' previsto il rifacimento della facciata esterna del condominio € 10.000,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED]  
proprietaria dal 26/04/2000 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma del Notaio Rocco GUGLIELMO in data 26/04/2000 ai nn. Reg. Gen. 9947 Reg. Part. 8120 Rep. 67906 e registrato a Catanzaro in data 28/04/2000 ai nn. Reg. Gen. 21466 Reg. Part. 16903 Rep. 416/00

6.2 **Precedenti proprietari:**

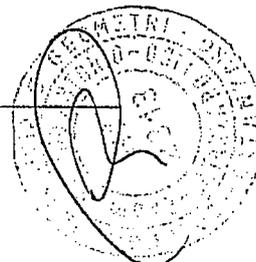
[REDACTED]  
proprietaria dal 30/10/1991 al 26/04/2000 in forza di atto di divisione a firma del Notaio Domenico LONGO in data 30/10/1991 ai nn. Reg. Gen. 7350/1 registrato a Catanzaro in data 30/11/1991 ai nn. Reg. Gen. 23162 Reg. Part. 19368

[REDACTED] e [REDACTED]  
proprietari dal 05/10/1991 al 30/10/1991 in forza di atto di assegnazione

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**RICHIESTA di Concessione in Sanatoria**, Domando di Condono edilizio L. 47/85 presentata in data 29/09/1985 - n. prot. 33041, lavori di Sopraelevazione e Ristrutturazione di Unità Immobiliare su fabbricato multipiano esistente intestata a [REDACTED]

Giudice Dr. M.C. Andriccioli  
Curatore/Custode: Cancelliere Dott. S. Aiello  
Perito: Geom. Antonio Crigo



## Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000  
di appartamento sito in Catanzaro (Catanzaro) via Domenico Milelli n° 6 Piano 4°.

Composto da un appartamento mansardato risalente all'anno 1974 a più vani con annessa lavanderia esterna ricavata sul terrazzo con vista panoramica. L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione, completa di impianti tecnologici e rifinita internamente con speciali rivestimenti in legno, è posto al piano 4° e sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 190,00.

Identificazione al Catasto Fabbricati: u.i. intestata a [redacted]  
[redacted] - Foglio 47 Mappale 898 Subalterno 22, categoria A/2, classe 3, composto da vani 8,5, posto al piano 4°, - rendita: 680,43.

L'edificio è stato costruito nel in data anteriore al 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 6 piano 4°

ha un'altezza interna variabile da 1,20 ma a 3,40 m.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato in Zona Territoriale Omogenea A1 (Recupero e Conservazione dei Volumi esistenti - Nuclei Urbani di Antica Formazione). L'edificio ricade inoltre in area classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico come di tipo R4.

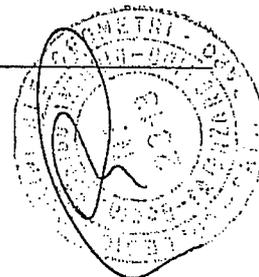
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	130,00	1,00	130,00
lavanderia esterna	Sup. reale lorda	4,50	0,50	2,25
terrazzo	Sup. reale lorda	56,00	0,33	18,48
	Sup. reale lorda	190,50		150,73

**Caratteristiche particolari:**

Il fabbricato è dotato di:

*Ascensore* tipologia a fune in condizioni sufficienti, conformità: da verificare.

Giudice Dr. M.C. Andricciola  
Cunirore/Custode: Cancelliere Dott. S. Aiello  
Perito: Geom. Antonio Errigo



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

per comparazione con altri immobili di caratteristiche simili presenti in zona

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico di Catanzaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Catanzaro.

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 250.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 250.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 250.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	130,00	€ 1.800,00	€ 234.000,00
lavanderia esterna	2,25	€ 1.800,00	€ 4.050,00
terrazzo	18,48	€ 1.800,00	€ 33.264,00
	150,73		€ 271.314,00

- Valore corpo:	€ 271.314,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 271.314,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 271.314,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso .	190	€ 260.657,00	€ 260.657,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 39.098,55

- Riduzione monetaria: Rifacimento facciata esterna del condominio

€ 10.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento è divisibile in due unità immobiliari

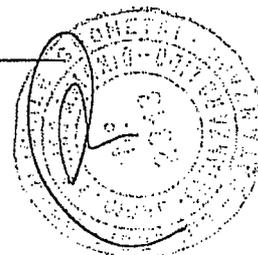
**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 211.558,45

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 201.558,45

Relazione lotto 001 creata in data 03/09/2009  
Codice documento: E034-08-000142-001Giudice Dr. M.C. Andriciolo  
Curatore/Custode: Cancelliere Dott. S. Aiello  
Perito: Geom. Antonio Errigo

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. A. (Vanno Cassa Edilizia Granda)

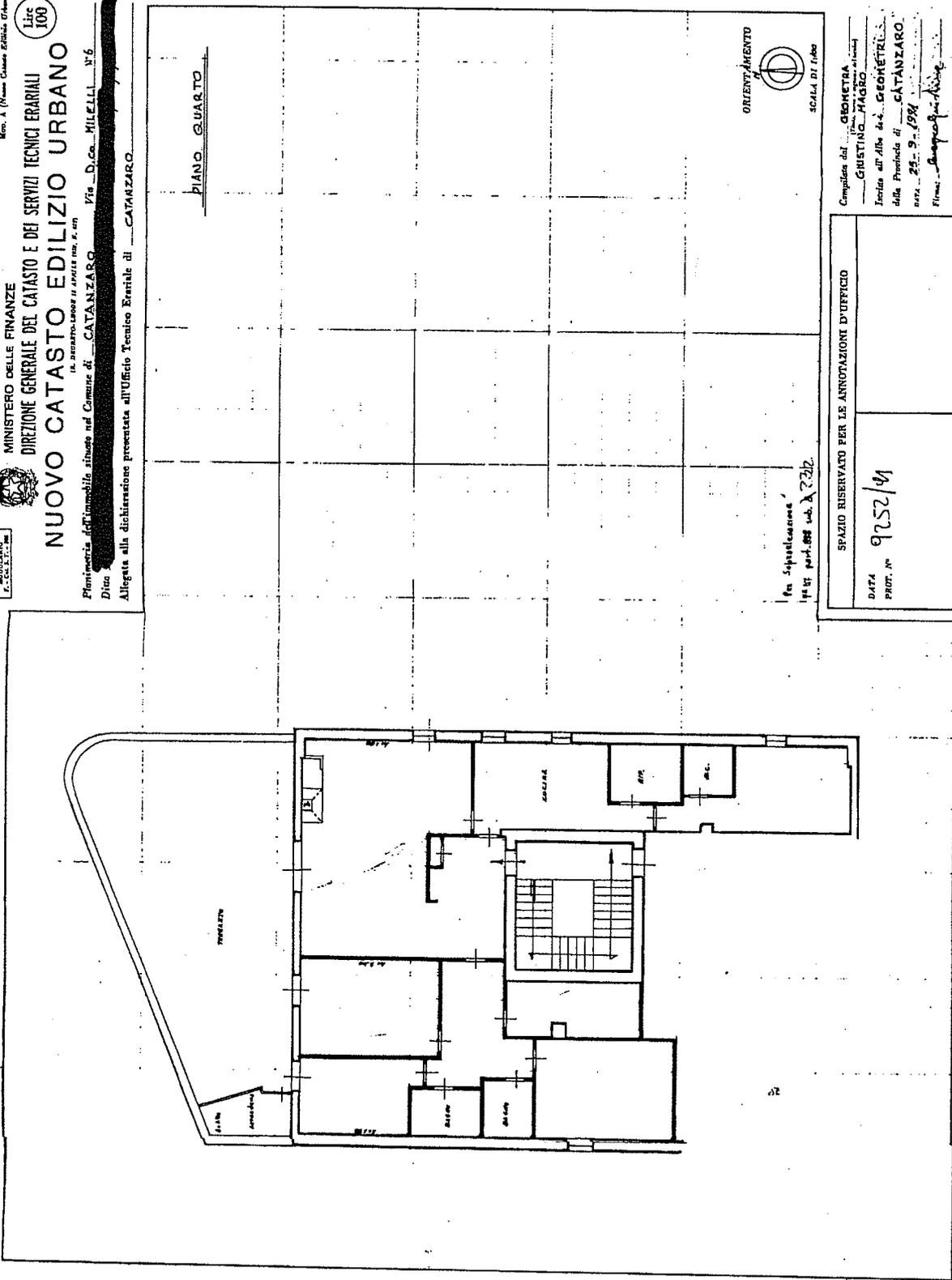


Art. 100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Amministrazione dell'immobile situato nel Comune di CATANZARO - Via D. Co. MILELLI n. 6

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattile di CATANZARO



Compilata dal **GEOMETRA**  
**GIUSTINO MAGRO**  
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
 della Provincia di **CATANZARO**  
 n. 25 - 9 - 1984  
 Firma: *Giuseppe Magro*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

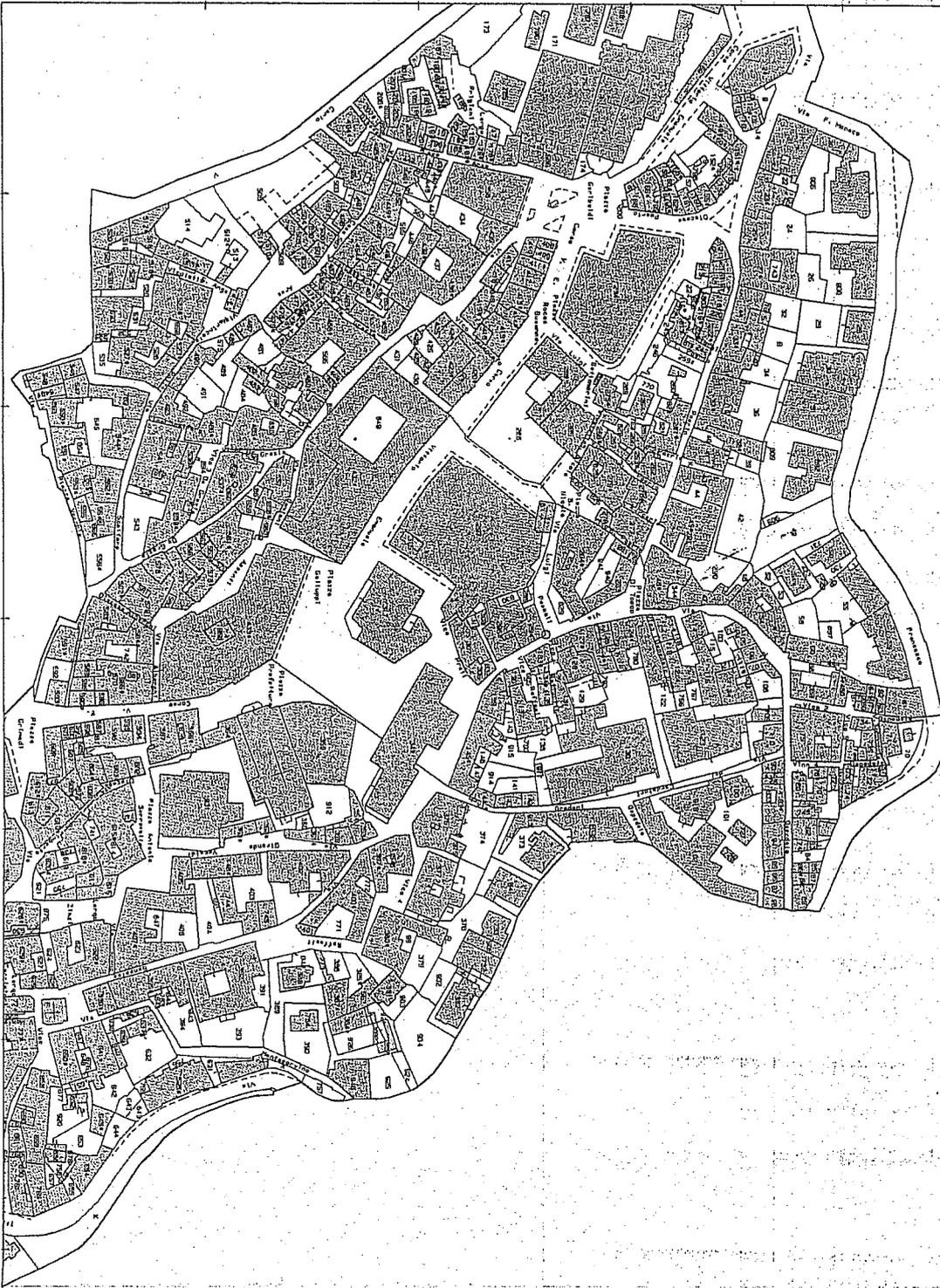
DATA PROT. N° **16/2526**

Per Supplementazione  
 14/11/91 prot. 888 sub. A 2722

N=25900

E=14500

Ufficio Provinciale di CATANZARO - Direttore: ING. GIORGIO CIPOLLA



Particella: 898

Comune: CATANZARO  
Foglio: 47

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 778.000 x 552.000 metri

3-Sel-2009 18:26  
Prot. n. 742326/2009

Per Visura

TRIBUNALE DI CATANZARO

C.T.U. Geom. Antonio ERRIGO

### Documentazione Fotografica

Tribunale Civile di Catanzaro

Sezione Espropriazioni Immobiliari

Processo Esecutivo Immobiliare n° 142/08 Reg. Esec. Imm.

Promosso da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

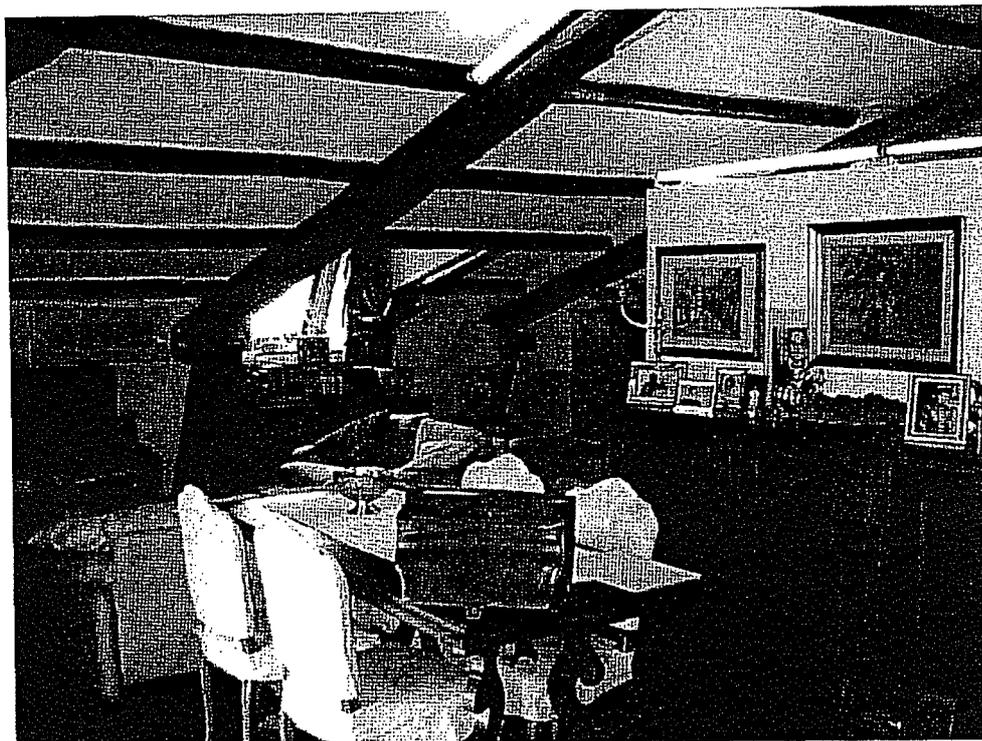
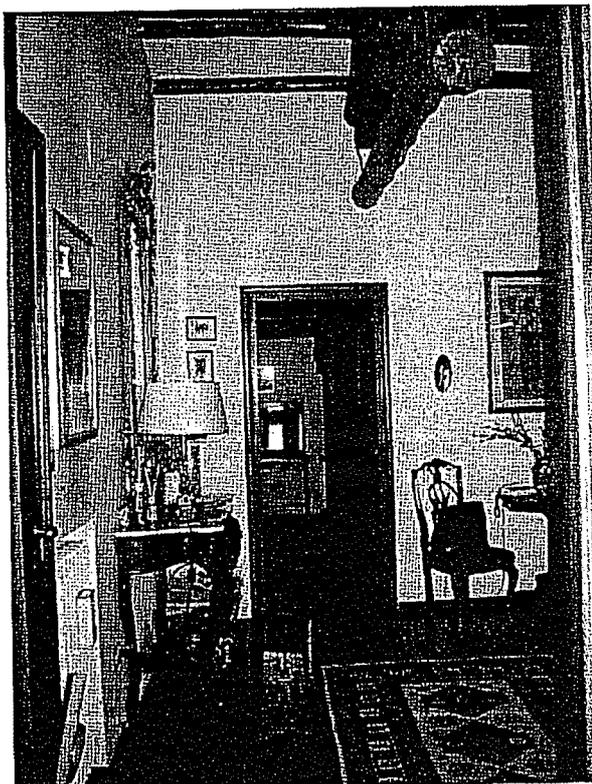
*Inquadratura da via Domenico Milelli*



*Inquadratura da via Domenico Milelli*



*Viste degli Interni*



*Viste sul terrazzo ed affaccio*

