

studio tecnico
geom. Pietro CANINO
via dei Garofani n° 52 - CATANZARO
tel: 0961.469009 – cell: 339.2464925
mail: pietro.canino1958@gmail.com - pec: pietro.canino@geopec.it

TRIBUNALE DI CATANZARO

GE dott. **Luca MERCURI**

procedura esecutiva n° **116/22**

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA**

nei confronti di: [REDACTED]

prossima udienza: **18/01/2024**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Allegati:

- A** - Documentazione Fotografica
- B** - Elaborato Grafico
- C** - Verbale e Certificazioni
- D** - Specifica

Catanzaro, 13 novembre 2023

L'Esperto Stimatore





ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Luca MERCURI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

avv. Domenico DE MARCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. Pietro CANINO

[REDACTED]

con studio in CATANZARO (CZ) VIA DEI GAROFANI N. 26

telefono: 0961469009

fax: 0961469009

email: pcanino@alice.it

PEC: pietro.canino@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO
Pagina 1 di 10

TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
116/2022

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CATANZARO VIA CADUTI DI MELISSA 5, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. IL LOTTO E' COMPOSTO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, UN RIPOSTIGLIO, UN CORRIDOIO E DUE BALCONI. SUL SOFFITTO DELLA CUCINA INSISTONO DELLE VISTOSE MACCHIE D'UMIDITA' DERIVANTI DA SOPRASTANTI INFILTRAZIONI D'ACQUA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, interno 8, scala C, ha un'altezza interna di M 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 151 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA, 5, piano: SECONDO, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: CONFINA A NORD CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI E VANO SCALA CONDOMINIALE E SU TUTTI GLI ALTRI LATI CON PARTICELLA 830

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.400,00
Data della valutazione:	13/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/02/2008 a firma di [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 146476 di repertorio, iscritta il 22/02/2008 a CATANZARO ai nn. RG 2960 - RP 369, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 260.000,00.

Importo capitale: EURO 130.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 30

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/11/2013 a firma di EQUITALIA SUD SpA ai nn. 527 di repertorio, iscritta il 22/11/2013 a CATANZARO ai nn. RG 15522 - RP 1270, a favore di EQUITALIA SUD SpA, contro [REDACTED] derivante da RUOLO (ART. N° 77 DEL DPR N° 602/73).

Importo ipoteca: EURO 59.622,04.

Importo capitale: EURO 29.811,02

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/06/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 2078 di repertorio, iscritta il 25/06/2018 a CATANZARO ai nn. RG 8395 - RP 947, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE, contro [REDACTED] derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: EURO 112.270,50.

Importo capitale: EURO 56.135,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2022 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 6331 di repertorio, trascritta il 10/11/2022 a CATANZARO ai nn. RG 15911 - RP 13142, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00
Ulteriori avvertenze:

PER L'INTERO FABBRICATO NON RISULTA REGOLARE COSTITUZIONE DI CONDOMINIO. INOLTRE PER IL LOTTO SUSSISTONO LE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. N° 1, COMMI NN° 376 E SS, DELLA LEGGE N° 178/20 (EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ per la quota di 1/1 (dal 20/02/2008), con atto stipulato il 20/02/2008 a firma di ████████████████████ ai nn. REPERTORIO 146475 di repertorio, trascritto il 22/02/2008 a CATANZARO ai nn. RG 2959 - RP 1915

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 20/02/2008), con atto stipulato il 20/11/1990 a firma di ████████████████████ ai nn. REPERTORIO 15850 di repertorio, registrato il 06/12/1990 a CATANZARO ai nn. 2137, trascritto il 17/12/1990 a CATANZARO ai nn. RG 22548 - RP 18739

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di costituzione di fondo patrimoniale (fino al 20/02/2008), con atto stipulato il 07/05/1998 a firma di ████████████████████ ai nn. REPERTORIO 43608 di repertorio, trascritto il 15/05/1998 a CATANZARO ai nn. RG 8915 - RP 7350

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1025, intestata a ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI, per lavori di COSTRUZIONE DI SEI FABBRICATI, rilasciata il 26/03/1969 con il n. 1025 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AMPLIAMENTO MEDIANTE CHIUSURA DI UN BALCONE (CON CREAZIONE DI CUCINA) E REALIZZAZIONE DI VERANDA SU ALTRO BALCONE (normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE SCIA IN SANATORIA PER RIPRISTINO AMPLIAMENTI ALLO STATO AUTORIZZATO E PER LA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE SCIA IN SANATORIA COMPLETA E COSTO LAVORI DI RIPRISTINO: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 60 CIRCA

Questa situazione è riferita solamente a CUCINA, SOGGIORNO, CAMERETTA, LANDERIA, CORRIDOIO, INGRESSO E BALCONE LATO OVEST

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (normativa di riferimento: DL N° 78/10)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 7 CIRCA

Questa situazione è riferita solamente a CUCINA, SOGGIORNO, CAMERETTA, LANDERIA, CORRIDOIO ED INGRESSO.

GLI AMPLIAMENTI DEVONO ESSERE RIPRISTINATI PRIMA DELLA VARIAZIONE CATASTALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ' (normativa di riferimento: DM N° 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI CERTIFICATO DI CONFORMITÀ'

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REVISIONE DEGLI IMPIANTI E REDAZIONE DI CERTIFICATO DI CONFORMITA':
€ .800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 15 CIRCA.

LA REDAZIONE DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' ANDRA' REDATTO DOPO LO SPOSTAMENTO DELLA CUCINA



BENI IN CATANZARO VIA CADUTI DI MELISSA 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CATANZARO VIA CADUTI DI MELISSA 5, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). IL LOTTO E' COMPOSTO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, UN RIPOSTIGLIO, UN CORRIDOIO E DUE BALCONI. SUL SOFFITTO DELLA CUCINA INSISTONO DELLE VISTOSE MACCHIE D'UMIDITA' DERIVANTI DA SOPRASTANTI INFILTRAZIONI D'ACQUA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, interno 8, scala C, ha un'altezza interna di M 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 151 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA, 5, piano: SECONDO, intestato a ██████████ derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: CONFINA A NORD CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI E VANO SCALA CONDOMINIALE E SU TUTTI GLI ALTRI LATI CON PARTICELLA 830

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO E ZONA LITORALE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
musei

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆



negozi al dettaglio
 ospedale
 palestra
 parco giochi
 palazzetto dello sport
 piscina
 polizia
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 spazi verde
 stadio
 supermercato
 teatro
 università
 verde attrezzato
 vigili del fuoco

nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 40 CIRCA
 autobus distante M 300 CIRCA
 autostrada distante KM 40 CIRCA
 ferrovia distante KM 5 CIRCA
 porto distante KM 8 CIRCA
 superstrada distante KM 3 CIRCA
 tangenziale distante M 100 CIRCA

nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 buono ★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★
 scarso ★★★★★★★★
 buono ★★★★★★★★
 scarso ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati
pavimentazione interna: realizzata in cotto
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello

nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

rivestimento interno: posto in cucina, bagno e balcone lato ovest realizzato in cotto

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non rilevabile

condizionamento: condizionatore con alimentazione a elettrico con diffusori in split

conformità: non rilevabile

elettrico: residenziale, la tensione è di 220V

conformità: non rilevabile

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

termico: residenziale con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[270,88 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 340398 registrata in data 26/07/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COPERTA (ESCLUSO PORZIONE CUCINA ABUSIVA)	96,00	x	100 %	=	96,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA BALCONI (COMPRESO PORZIONE CUCINA ABUSIVA)	15,00	x	33,33333333333333 %	=	5,00
Totale:	111,00				101,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,00 x 1.000,00 = **101.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA PER VIA SINTENTICO-COMPARATIVA BASATA SU PARAMETRI TECNICI

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: RIVISTA IL CONSULENTE IMMOBILIARE DEL SOLE 24 ORE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,00	0,00	101.000,00	101.000,00
				101.000,00 €	101.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL LOTTO NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 20.200,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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 **€. 0,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 76.400,00

data 13/11/2023



il tecnico incaricato
geom. Pietro CANINO



tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO
Pagina 10 di 10