

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° **6/22**

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

nei confronti di: XXXXXXXXXX

prossima udienza: **11/01/2024**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Allegati:

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

Catanzaro, 4 dicembre 2023

L'Esperto Stimatore





ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Luca MERCURI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

dott. Giuseppe LACAVA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. Pietro CANINO

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 9

TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CATANZARO VIA DOMENICO SPANO' BOLANI 61, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
IL LOTTO E' COMPOSTO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UN DISIMPEGNO, DUE BALCONI ED UN CORTILE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di M 3,00 E PORZIONE DEL BAGNO PADTONALE M 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 630 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA DOMENICO SPANO' BOLANI, 61, piano: PRIMO, intestato a _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: CONFINA A NORD, SUD ED OVEST CON CORTE CONDOMINIALE ED AD EST CON CORTE E VANO SCALA CONDOMINIALI ED ALTRA UNITA' IMMOBILIARE URBANA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.300,00
Data della valutazione:	24/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO
Pagina 2 di 9

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 05/08/2008 a firma di [REDACTED] ai nn.

[REDACTED] nn. RG 13554 - RP 2194, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 102.000,00.

Importo capitale: EURO 56.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/12/2021 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO-UNEP ai nn. 7982 di repertorio, trascritta il 11/02/2022 a CATANZARO ai nn. RG 1812 - RP 1451, 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 NON 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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO
Pagina 3 di 9

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 05/08/2008), con atto stipulato il 05/08/2008 a firma di TRIBUNALE DI CATANZARO ai nn. 2871 di repertorio, trascritto il 08/08/2008 a CATANZARO ai nn. RG 13543 - RP 8828

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a EX PARTICELLA 182/d

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 5014, intestata a A [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI A TRIPLICE ELEVAZIONE, presentata il 12/06/1986 con il n. 21356 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCATA DEFINIZIONE DOMANDA DI CONDONO (normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEFINIZIONE PRATICA

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

Costi di regolarizzazione:

- DEFINIZIONE PRATICA COSI' COME DA RICHIESTA DI INTEGRAZIONI DA PARTE DELL'UFFICIO TECNICO (ELEBORATI GRAFICI, RELAZIONE TECNICA, DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE, CERTIFICATO IDONEITA' STATICA, ONERI CONCESSORI, ETC): €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 60 CIRCA.

ULTERIORI ADEGUAMENTI MONETARI SU ONERI, DIRITTI DI SEGRETERIA O QUANT'ALTRO, VANNO RICALCOLATI PRESSO L'UFFICIO TECNICO AL MOMENTO DELLA DEFINIZIONE DELLA PRATICA.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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:

- REDAZIONE VARIAZIONE CATASTALE COMPLETA DEI TRIBUTI: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 7 CIRCA.

LA VARIAZIONE CATASTALE VA EFFETTUATA PRIMA DELLA DEFINIZIONE DELLA DOMANDA DI CONDONO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCATA LEGITTIMAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEL VINCOLO "USI CIVICI" (normativa di riferimento: LR N° 18/07)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RATICA DI LEGITTIMAZIONE ED AFFRANCAZIONE

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE INTERA PRATICA, REGISTRAZIONE DETERMINA E TRASCRIZIONE: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: ANNI 1 CIRCA.

IN CASO DI NUOVA NORMATIVA IL COSTO VA RICALCOLATO IN BASE ALLE NUOVE ALIQUOTE

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: ASSENZA DELL'IMPIANTO ELETTRICO (normativa di riferimento: DM N° 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REALIZZAZIONE IMPIANTO ELETTRICO

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

Costi di regolarizzazione:

- REALIZZAZIONE IMPIANTO ELETTRICO E REDAZIONE DI CERTIFICATO DI CONFORMITÀ: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 30 CIRCA

scuola media superiore
spazi verde
stadio
supermercato
teatro
università
verde attrezzato
vigili del fuoco

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 45 CIRCA
autobus distante M 500 CIRCA
autostrada distante KM 45 CIRCA
ferrovia distante KM 25 CIRCA
porto distante KM 25 CIRCA
superstrada distante KM 10 CIRCA
tangenziale distante KM 5 CIRCA

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

eccellente ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
eccellente ★★☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati
pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle
pavimentazione interna: realizzata in cotto
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento
rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆



fognatura: con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale 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 

CLASSE ENERGETICA:



[374,02 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 521175 registrata in data 23/11/2023

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	86,00	x	100 %	=	86,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA BALCONI	6,00	x	33,33333333333333 %	=	2,00
SUPERFICIE CORTE	50,00	x	10 %	=	5,00
Totale:	142,00				93,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,00 x 800,00 = **74.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.400,00**

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



tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO
 Pagina 8 di 9

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	93,00	0,00	74.400,00	74.400,00
				74.400,00 €	74.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL LOTTO NON E' NE COMODAMENTE NE CONVENIENTEMENTE
DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.300,00**

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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: **€. 64.300,00**

data 24/11/2023

il tecnico incaricato
geom. Pietro CANINO