

studio tecnico  
geom. **Pietro CANINO**

via dei Garofani n° 52 - CATANZARO

tel: 0961.469009 – cell: 339.2464925

mail: [pietro.canino1958@gmail.com](mailto:pietro.canino1958@gmail.com) - pec: [pietro.canino@geopec.it](mailto:pietro.canino@geopec.it)

**TRIBUNALE DI CATANZARO**

GE dott.ssa **Chiara DI CREDICO**

procedura esecutiva n° **69/23**

promossa da: **BNL SpA**

nei confronti di:

prossima udienza: **20/06/2024**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**Allegati:**

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

Catanzaro, 20 maggio 2024

L'Esperto Stimatore



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**BNL SpA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

dott.ssa Chiara DI CREDICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

avv. Dorolinda CASCIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

creata con Tribù Office 6

**ASTALEGALE.NET**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO

Pagina 1 di 9

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2023

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CATANZARO VIA BEZZECA 75, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

IL LOTTO E' COMPOSTO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, TRE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UN DISIMPEGNO, UN INGRESSO E DUE BALCONI A PIANO QUARTO E DI UNO SGOMBERO A PIANO SEMINTERRATO,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUARTO E SEMINTERRATO, interno 25, ha un'altezza interna di APPARTAMENTO M 2,75 ED ACCESSORIO M 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 149 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: VIA BEZZECA, 1/B, piano: QUARTO E SEMINTERRATO, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE  
Coerenze: CONFINA A NORD ED EST CON CORTE CONDOMINIALE, A SUD CON SUBALTERNI 13 E 27 E SCALA CONDOMINIALE ED AD OVEST CON CORRIDOIO E CORTE CONDOMINIALI

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>119,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.760,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.760,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/05/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### 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 09/05/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 138921 di repertorio, iscritta il 13/05/2005 a CATANZARO ai nn. RG 12227 - RP 3387, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, contro [REDACTED] derivante da CONTRATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 184.000,00.

Importo capitale: EURO 92.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/07/2023 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO-UNEP ai nn. 2496 di repertorio, trascritta il 18/09/2023 a CATANZARO ai nn. RG 13838 - RP 10681, 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:	€ 1.543,21
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 943,21
Millesimi condominiali:	32,44
Ulteriori avvertenze:	

SI PRECISA CHE SONO IN CORSO I LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO MEDIANTE L'AUSILIO DEL SUPEBONUS 110% E CHE IL LOTTO CEDERA' IL PROPRIO CREDITO ALLA DITTA ESECUTRICE DELLE OPERE



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2005), con atto stipulato il 09/05/2005 a firma di [redacted] ai nn. REPERTORIO 138920 di repertorio, trascritto il 13/05/2005 a CATANZARO ai nn. RG 12226 - RP 6943.

IN DATA 04/08/2005 E' STATA TRASCRITTA NOTA DI TRASCRIZIONE IN RETTIFICA (RG 18411 - RP 10434), IN QUANTO ERANO STATI INVERTITI I SOGGETTI A FAVORE E CONTRO

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (fino al 09/05/2005), con atto stipulato il 19/03/1987 a firma di [redacted] ai nn. REPERTORIO 28477 di repertorio, registrato il 30/03/1987 a CATANZARO ai nn. 1614, trascritto il 02/04/1987 a CATANZARO ai nn. RG 6130 - RP 5234

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2824, rilasciata il 05/01/1981 con il n. 2824/79 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Variante N. 4523, rilasciata il 14/01/1986 con il n. 4523/83 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: TUE DPR N° 380/01)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 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: BASSA**

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 CONFORMITÀ':  
€.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 7 CIRCA

BENI IN CATANZARO VIA BEZZECA 75

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CATANZARO VIA BEZZECA 75, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

IL LOTTO E' COMPOSTO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, TRE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UN DISIMPEGNO, UN INGRESSO E DUE BALCONI A PIANO QUARTO E DI UNO SGOMBERO A PIANO SEMINTERRATO,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUARTO E SEMINTERRATO, interno 25, ha un'altezza interna di APPARTAMENTO M 2,75 ED ACCESSORIO M 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 149 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: VIA BEZZECA, 1/B, piano: QUARTO E SEMINTERRATO, intestato a \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ derivante da INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: CONFINA A NORD ED EST CON CORTE CONDOMINIALE, A SUD CON SUBALTERNI 13 E 27 E SCALA CONDOMINIALE ED AD OVEST CON CORRIDOIO E CORTE CONDOMINIALI

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ZONA LITORALE). Il traffico nella zona è locale, 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 ★★★★★★★★★★

- 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 ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante KM 45 CIRCA
- autobus distante M 200 CIRCA
- autostrada distante KM 45 CIRCA
- ferrovia distante KM 3 CIRCA
- porto distante KM 5 CIRCA
- superstrada distante KM 7 CIRCA
- tangenziale distante KM 7 CIRCA



- nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:



- nella media ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★





panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

scarso ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 scarso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica

*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 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

Degli Impianti:

*ascensore*: elettrico conformità: non rilevabile

*citofonico*: audio conformità: non rilevabile

*elettrico*: sottotraccia , 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*: caldaia esterna con alimentazione in gasolio 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 ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[311,46 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 304161 registrata in data 03/05/2024

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 APPARTAMENTO	109,00	x 100 %	= 109,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA BALCONI	18,00	x 33,333333333333 %	= 6,00
SUPERFICIE COPERTA ACCESSORIO	16,00	x 25 %	= 4,00
<b>Totale:</b>	<b>143,00</b>		<b>119,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (07/05/2024)

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 960,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,00 x 800,00 = **95.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.200,00**

## 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;

tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO

Pagina 8 di 9



- 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	119,00	0,00	95.200,00	95.200,00
				<b>95.200,00 €</b>	<b>95.200,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO NON E' NE COMODAMENTE NE CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE

Riduzione del <b>20%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 19.040,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 400,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.760,00</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.760,00</b>

data 07/05/2024

il tecnico incaricato  
geom. Pietro CANINO

