

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.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:	119,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.760,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.760,00
Data della valutazione:	07/05/2024

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 TRASCRTTA 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 ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- 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 ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- 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 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 ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- 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/m²/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
Totale:	143,00		119,00

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;



- 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
				95.200,00 €	95.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL LOTTO NON E' NE COMODAMENTE NE CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE

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

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: **€. 75.760,00**

data 07/05/2024

il tecnico incaricato
geom. Pietro CANINO

