

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° **94/21**

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

nei confronti di: [REDACTED]

prossima udienza: **09/05/2024**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Allegati:

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

Catanzaro, 22 marzo 2024

L'Esperto Stimatore





TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.



DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Luca MERCURI



CUSTODE:

avv. Giuseppe SPADAFORA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

geom. Pietro CANINO



con studio in CATANZARO (CZ) VIA DEI GAROFANINI, 26

telefono: 0961469009

fax: 0961469009

email: pcanino@alice.it

PEC: pietro.canino@geopec.it



tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO

Pagina 1 di 9





TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SATRIANO VIA ZURIGO 8, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

IL LOTTO E' DISPOSTO DA UN APPARTAMENTO A PIANO PRIMO COMPOSTO DA UNA CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UN DISIMPEGNO ED UN BALCONE ED UNA CANTINA A PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di L'APPARTAMENTO M 2,80 E LA CANTINA M 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1215 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 165,01 Euro, indirizzo catastale: VIALE EUROPA, piano: PRIMO E SEMINTERRATO, intestato a ██████████ derivante da INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: CONFINA A NORD CON SUBALTERNI 9 E 12 E VANO SCALA CONDOMINIALE, AD EST CON SUBALTERNI 12 E 19, A SUD CON CORRIDOIO E CORTE CONDOMINIALI ED AD OVEST CON SUBALTERNI 9 E 10

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.200,00
Data della valutazione:	12/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO E' PRESENTE IL SOLO SIGNOR ██████████ (CONIUGE DELLA ██████████) IL QUALE DICHIARA DI OCCUPARE SALTUARIAMENTE IL LOTTO IN QUANTO RESIDENTE IN ALTRO COMUNE.



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 29/01/2010 a firma di [REDACTED] di repertorio, registrata il 29/01/2010 a CATANZARO ai nn. 637 (SERIE 1T), iscritta il 01/02/2010 a CATANZARO ai nn. RG 1543 - RP 171, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, contro [REDACTED] derivante da CONTRATTO DI MUTUO.
 Importo ipoteca: EURO 208.000,00.
 Importo capitale: EURO 104.000,00.
 Durata ipoteca: ANNI 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/12/2017 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO-UNEP ai nn. 6799 di repertorio, trascritta il 16/02/2018 a CATANZARO ai nn. RG 2195 - RP 1848, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 06/08/2021 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO-UNEP ai nn. 5308 di repertorio, trascritta il 09/09/2021 a CATANZARO ai nn. RG 12622 - RP 10508, 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:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di ██████████ ai nn. REPERTORIO 73747 di repertorio, trascritto il 01/02/2010 a CATANZARO ai nn. RG 1542 - RP 1177

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA MAGICA IMMOBILIARE srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 04/03/2006), con atto stipulato il 23/04/1999 a firma di ██████████ di repertorio, trascritto il 18/05/1999 a CATANZARO ai nn. RG 9401 - RP 7091

RV COSTRUZIONI srl per la quota di 1/1, in forza di datio in solutum (dal 04/03/2006 fino al 29/01/2010), con atto stipulato il 04/03/2006 a firma di ██████████ di repertorio, registrato il 14/03/2006 a SOVERATO ai nn. 1062, trascritto il 15/03/2006 a CATANZARO ai nn. RG 4945 - RP 3376

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 12, rilasciata il 08/06/2007 con il n. 12 di protocollo

Variante al permesso di costruire N. 27, rilasciata il 13/07/2009 con il n. 27 di protocollo, agibilità del 30/11/2009 con il n. 16 di protocollo

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:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM N° 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN SATRIANO VIA ZURIGO 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SATRIANO VIA ZURIGO 8, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

IL LOTTO E' DISPOSTO DA UN APPARTAMENTO A PIANO PRIMO COMPOSTO DA UNA CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UN DISIMPEGNO ED UN BALCONE ED UNA CANTINA A PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di L'APPARTAMENTO M 2,80 E LA CANTINA M 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1215 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 165,01 Euro, indirizzo catastale: VIALE EUROPA, piano: PRIMO E SEMINTERRATO, intestato a ██████████, derivante da INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: CONFINA A NORD CON SUBALTERNI 9 E 12 E VANO SCALA CONDOMINIALE, AD EST CON SUBALTERNI 12 E 19, A SUD CON CORRIDOIO E CORTE CONDOMINIALI ED AD OVEST CON SUBALTERNI 9 E 10

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SOVERATO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LITORALE SOVERATESE.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
centro sportivo





farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
palestra
scuola media inferiore
supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 60 CIRCA
autostrada distante KM 60 CIRCA
ferrovia distante KM 5 CIRCA
porto distante KM 25 CIRCA
superstrada distante KM 30 CIRCA



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in alluminio 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 esterna: realizzata in betonelle
pavimentazione interna: realizzata in cotto
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento
rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle
Degli Impianti:
citofonico: audio conformità: non rilevabile
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V



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 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



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



buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



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





conformità: conforme

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme

termico: i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

copertura: a falde costruita in cemento armato

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

★★★★★★★★★★★★

buono ★★★★★★☆☆☆☆

buono ★★★★★★☆☆☆☆

buono ★★★★★★☆☆☆☆

buono ★★★★★★☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:



[241 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 186883 registrata in data 12/03/2024



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 APPARTAMENTO	77,00	x	100 %	=	77,00
SUPERFICIE BALCONE	24,00	x	33,333333333333 %	=	8,00
SUPERFICIE CANTINA	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	113,00				88,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,00 x 1.000,00 = **88.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



STIMA PER VIA SENTENTICO-COMPARATIVA BASATA SU PARAMETRI TECNICI

tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO

Pagina 7 di 9





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	88,00	0,00	88.000,00	88.000,00
				88.000,00 €	88.000,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL LOTTO NON E' NE COMODAMENTE NE CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€. 8.800,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 79.200,00



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:

€. 79.200,00



data 12/03/2024



il tecnico incaricato

tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO

Pagina 8 di 9





geom. Pietro CANINO



tecnico incaricato: geom. Pietro CANINO

Pagina 9 di 9

