

Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BNL S.P.A.**

contro: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° Gen. Rep. **66/2017**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GIOIA GIOVANNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Corpo A

Esperto alla stima: DAVIDE SPINZO
Codice fiscale: SPNDVD80T12C352R
Email: davide.spinzo@libero.it
Pec: davide.spinzo@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]**Lotto:** 001 - Corpo A**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]**Dati Catastali:** foglio 30, particella 429, subalterno 3
graffata alla particella 431, subalterno 5.ASTE
GIUDIZIARIE.it**2. Stato di possesso****Bene:** Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]**Lotto:** 001 - Corpo A**Corpo:** A**Possesso:** Occupato dal debitore e i suoi familiari**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]**Lotto:** 001 - Corpo A**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]**Lotto:** 001 - Corpo A**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**5. Comproprietari****Bene:** Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]**Lotto:** 001 - Corpo A**Corpo:** A**Regime Patrimoniale:** Comunione dei beni**Comproprietari:** [REDACTED] proprietari per ½ in regime di comunione dei beniASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

6. Misure Penali

Bene: Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]

Lotto: 001 - Corpo A

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Garibaldi 213[GUARDAVALLE 88065]

Lotto: 001 - Corpo A

Prezzo da libero: €. 38.584,00



Bene in **GUARDAVALLE (Catanzaro)**
Via Garibaldi 213

Lotto: 001 - Corpo A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Via Garibaldi 213 [GUARDAVALLE 88065]

Quota e tipologia del diritto

1/2

Stato Civile

Regime Patrimoniale

1/2

Stato Civile

Regime Patrimoniale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietari per ½ in regime di comunione dei beni, foglio 30, particella 429, subalterno 3, graffata particella 431, subaltern 5, indirizzo Comune di Guardavalle (CZ) Via Giuseppe Garibaldi, piani 2-3, Zona Cens. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 103 mq Totale escluso aree scoperte 99 mq, rendita Euro 107,94

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di opere interne di singole unità immobiliari (creazione bagnetto sottoscala piano secondo) che non comportano modifiche della sagoma e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile, inoltre sono state abbattute due pareti che facevano da divisorio con l'unità immobiliare adiacente creando un aumento di volumetria ai piani secondo e terzo (come evidenziato nelle planimetrie allegate facente parte delle presente relazione) oltretutto in sede di sopralluogo l'immobile sembra insistere sulla sola particella 431 di cui alla planimetria catastale allegata.

Regularizzabili mediante: Variazione catastale mediante presentazione docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e ripristinare lo *status quo* antecedente all'ampliamento.

Oneri per sistemazione catastale: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: I debitori hanno effettuato questo ampliamento perchè in possesso di una scrittura privata del 20/12/1993 per l'acquisto di detta abitazione che si compone di un vano accessorio al secondo piano e un vano accessorio al terzo piano. Nella scrittura vi è scritto che: "la stipula notarile sarà

fatta entro dicembre del 1994 o comunque con accordo tra le parti". Ad oggi detta scrittura non risulta legittimata da nessun atto notarile ma la proprietà è in pieno possesso fisico dei debitori (si allega scrittura privata).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile destinato ad abitazione popolare.

Caratteristiche zona: Centro storico

Area urbanistica: Abitazioni di carattere storico - artistico, immobili con relative aree di pertinenza, zona omogenea A.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuole statali infanzia, primaria e secondaria di primo grado.

Caratteristiche zone limitrofe: Centro

Importanti centri limitrofi: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori e dai suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- *Verbale di pignoramento immobili* trascritto presso Conservatoria di Catanzaro il 12/05/2017 ai nn.6072/4617 emesso dal Tribunale di Catanzaro e notificato il 14/04/2017 contro [REDACTED] a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma;
- *Iscrizione Ipotecaria* accesa presso la Conservatoria di Catanzaro il 31/03/2008 ai nn. 4863/780 derivante da ipoteca legale del 20/03/2008 per €. 29.642,04 a garanzia di un debito di €. 14.821,02 contro [REDACTED] la quale elegge domicilio a Catanzaro in Via Antonio Lombardi 3;
- *Ipoteca Volontaria* derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso Conservatoria di Catanzaro il 10/01/2008 ai nn. 464/49 atto notarile pubblico per [REDACTED] del 09/01/2008, rep. 67439/20609, per Euro 120.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 60.000,00 con [REDACTED] a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma.

5. MISURE PENALI: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà, il quale si dichiara in comunione dei beni, e di [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà, la quale dichiara in comunione dei beni, a loro pervenuto per acquisto [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro addì [REDACTED]



Ai suindicati [redacted] quanto sopra è pervenuto per successione [redacted] giu-
[redacted] è giusta denuncia del
[redacted] con la quale ricevono per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno il
suddetto immobile;

[redacted] quanto sopra è pervenuto in parte per donazione [redacted]
[redacted] in virtù di atto di donazione accettata per [redacted]
critto presso la Conservatoria di Catanzaro il [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna
Abitabilità/Agibilità: Non rilasciata

Note: Agli atti del Comune di Guardavalle, non esistono titoli abilitativi a nome dei coniugi [redacted]
[redacted] ed ai suoi precedenti proprietari in quanto l'immobile è
stato realizzato antecedente al 1° settembre dell'anno 1967 e che successivamente all'edificazione
non sono state presentate pratiche in merito ad eventuali opera realizzate.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di opere interne di singole unità im-
mobiliari (creazione bagno sottoscala piano secondo) che non comportano modifiche della sa-
goma e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile, inoltre sono state abbattute due pareti
che facevano da divisorio con l'unità immobiliare adiacente creando un aumento di volumetria ai
piani secondo e terzo (come evidenziato nelle planimetrie allegate facente parte delle presente
relazione).

Regularizzabili mediante: SCIA e ripristinare lo *status quo* antecedente all'ampliamento.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa disposizione degli spazi interni

Oneri Totali SCIA: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: I debitori hanno effettuato questo ampliamento perchè in possesso di una scrittura privata
del 20/12/1993 per l'acquisto di detta abitazione che si compone di un vano accessorio al se-
condo piano e un vano accessorio al terzo piano. Nella scrittura vi è scritto che: "la stipula notarile
sarà fatta entro dicembre del 1994 o comunque con accordo tra le parti". Ad oggi detta scrittura
non risulta legittimata da nessun atto notarile ma la proprietà è in pieno possesso fisico dei
debitori.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A (ZONE DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE)
Norme tecniche di attuazione:	Le zone di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale di classe A sono quelle che comprendono gli immobili con le relative aree di pertinenza che abbiano interesse storico e artistico che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, letteraria artistica e culturale in genere, sono stati riconosciuti di interesse particolarmente importante dallo strumento urbanistico generale. In dette zone sono ammessi interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti. In ogni caso tali interventi devono tendere esclusivamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro ed al risanamento conservativo, ai sensi dell'art.31 della L.5/08/1978,n.457 rispettando comunque l'aspetto architettonico ed estetico delle costruzioni circostanti mediante l'uso dei materiali e dei colori ricorrenti. Sulle vie è altresì consentita la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione nel rispetto delle sagome preesistenti l'intervento. Nella fase di redazione del P.R.G. sono state opportunamente localizzate tenendo conto del fabbisogno pregresso e futuro le aree da destinare a standards urbanistici (che per mancata disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche della conformazione e delle funzioni della zona stessa) computate in misura doppia a quella effettiva hanno permesso una dotazione minima pro-capite di 18,00 mq. per ogni abitante insediato e/o insediabile

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile, nè modificano la destinazione d'uso, realizzate senza preventiva autorizzazione.

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa disposizione degli spazi interni SCIA

Spese presunte: € 1.000,00

Per quanto sopra NON dichiara la conformità urbanistica;

Note: Le opere realizzate sono contemplate nel piano regolatore e quindi sanabili.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Immobile destinato ad abitazione di tipo popolare

1. Quota e tipologia del diritto

proprietari per ½ in regime di comunione legale dei beni

Superficie lorda complessiva di circa mq 103,00

E' posto al piano: 2 - 3

L'edificio è stato costruito antecedente all'anno 1967.

L'unità immobiliare è distinta con il numero civico 213; l'immobile confina con via vico Garibaldi, proprietà [redacted] altra ditta e con spazi liberi condominiali (vano scale esterno), salvo altri; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45 piano secondo e m. 2,60 piano terzo.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani fuori terra di cui n. 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: Interno mediocri; esterno sufficiente con problemi di distacco d'intonaco e problemi d'infiltrazione d'acqua.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in mediocri condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti con qualche infiltrazione di acqua (carenza d'impermeabilizzazione)
Scale	tipologia: a rampe materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap- parella (pvc) e persiana (alluminio) solo per infissi al piano secondo altro piano senza condizioni: mediocri (da revisionare)
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: battente in legno materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno-cucina materiale: ceramica condizioni: discrete

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Intonaco esterno facciate

materiale: **intonaco base cemento** condizioni: **sufficienti con presenza di lesioni e pezzi d'intonaco ammalorati**Impianti:
Citofonico

No

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da revisionare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **da revisionare**

Termico

No (vi è la presenza di una caldaia ma è in disuso)

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	35/45 circa
Impianto a norma	Da adeguare alle vigenti normative
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornito
Note	Da revisionare/rifare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Climatizzatore:

Esiste impianto di climatizzazione	SI
Epoca di realizzazione	10/15 anni circa
Impianto a Norma	No
Note	Da revisionare/rifare

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Il fabbricato dispone di ascensore
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata calcolata comprendendo muri perimetrali esterni al 100%, divisori con parti comuni e proprietà di terzi al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Abitazione piano secondo e terzo	sup reale lorda	98,38	1,00	98,38
Balconi	sup lorda di pavimenti	9,24	0,30	3,08
		107,62		101,46

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Guardavalle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Catanzaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €. 550*/mq.

Minimo €. 500*/mq – Massimo €. 600*/mq

*** I suindicati prezzi sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di manufatti in uno stato di manutenzione normale, cosa non-pertinente per il fabbricato in questione trovandosi in un mediocre stato conservativo. Ai sopra riportati valori di mercato si applicano, quindi, le detrazioni dovute alle condizioni, momentanee e modificabili, in cui l'immobile versa nel momento in cui viene effettuata la stima; tenendo conto, perciò, dello stato di conservazione dello stabile, si può ritenere congrua l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento del 20% rispetto al valore minimo in virtù di una ristrutturazione importante.**

€. 500,00/mq – 20% = €. 400,00 /mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it



8.3 Valutazione corpo:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	98,38	€ 400,00	€ 39.352,00
Balconi	3,08	€ 400,00	€ 1.232,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.584,00
Valore corpo			€ 40584,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	101,46	€ 40.584,00	€ 40.584,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € .2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ . 38.584,00**

Si propone un prezzo base d'asta del cespite al fine di renderlo comparabile e competitivo l'acquisto del 20%.

Data generazione:

21-01-2019

L'Esperto alla stima

DAVIDE SPINZOASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

N°1 CORRISPONDENZA

N°2 VERBALE C.T.U.

N°3 VISURA CATASTALE STORICA

N°4 VISURE PLANIMETRICHE E MAPPA CATASTALE

N°5 TITOLO DI PROPRIETA'

N°6 SCRITTURE PRIVATE

N°7 CERTIFICAZIONE COMUNE GUARDAVALLE (ASSENZA TITOLI ABILITATIVI)

N°8 STRALCIO P.R.G. E NORME TECNICHE ATTUATIVE

N°9 ISPEZIONI IPOTECARIE

N°10 ALLEGATO FOTOGRAFICO

N°11 PIANTE STATO DI FATTO

N°12 CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA E MATRIMONIO

N°13 QUOTAZIONI BANCA DATI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

