

*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. **Luca MERCURI**

*procedura esecutiva n° 6/22*

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

*nei confronti di:* [REDACTED]

*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*





# TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 6/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

DEBITORE:

GIUDICE:  
dott. Luca MERCURI

CUSTODE:  
dott. Giuseppe LACAVA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2023

creata con Tribù Office 6



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

TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

## LOTTO 1

### 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.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

[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:**

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

BENI IN CATANZARO VIA DOMENICO SPANO' BOLANI 61

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 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.

### 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 CENTRO STORICO). 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: CENTRO STORICO.

### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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



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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



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



Degli Impianti:

*citofonico:* audio 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

nella media 

nella media 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato  
*strutture verticali*: costruite in cemento armato  
*travi*: costruite in cemento armato

nella media 

nella media 

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[374,02 KWh/m<sup>2</sup>/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
SOPERFICIE COMPLESSIVA BALCONI	6,00	x	33,3333333333333 %	=	2,00
SUPERFICIE CORTE	50,00	x	10 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>142,00</b>				<b>93,00</b>

**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

## 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
				<b>74.400,00 €</b>	<b>74.400,00 €</b>

*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