

---

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
CIVILE

**Esecuzione Immobiliare**  
**Intesa Gestione Crediti**  
contro

N. Gen. Rep. 0127/03+1

**Giudice Dr. G. BONOFILIO**

Custode Giudiziario ---

data di assunzione dell'incarico: 07/07/04

data del giuramento: 16/09/04

prossima udienza: 16/12/2004

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

*Tecnico incaricato: Ing. Felice Marascio*  
*iscritto all'albo della provincia di Catanzaro N. 1903*  
*C.F. ARSFLC73839875P - P.Iva 02371200797*

*indirizzo: Soveria Simeri Via Risorgimento, 118 Catanzaro*  
*telefono: 0961798804*  
*cellulare: 3389183074*  
*fax: 0961798804*  
*email: marasciofelice@inwind.it*

**Beni in Gimigliano -CZ- Località COLLA  
Lotto 001**

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**
  - A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Gimigliano -CZ, Località COLLA.  
Composto da Tre piani fuori terra senza tramezzatura interna posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 108<sup>1</sup>  
Identificato in catasto: [REDACTED] foglio 10 mappale 201 subalterno 4, categoria A/4, classe 2, composto da vani 3, della superficie catastale di m<sup>2</sup> 108, posto al piano T-1-2, - rendita: euro 128,60.
  
2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: espansione (normale) a traffico normale con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.  
Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto (30), ferrovia (5), autobus (5), porto (30), superstrada (30), autostrada (30), adiacente alla SS109.  
Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).
  
3. **STATO DI POSSESSO:**

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: Nessuna*
  - 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.2.1 Iscrizioni:

(1) **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a Favore della [REDACTED] del 04/06/1999 R.G. n. 10771 R.P. n. 1619**

(2) **Iscrizioni: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a Favore del Banco di Napoli S.P.A. Filiale di Catanzaro, del 16/06/1998 R.G. n. 11161 R.P. n. 1236**

4.2.2 Pignoramenti:

(1) **Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare, a Favore di Intesa Gestione Crediti c.f. 00169760659 Milano, del 17/12/2003 R.G. n. 25242 R.P. n. 18348**

(2) **Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare, a Favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA, dal 29/06/2001 R.G. n. 12933 R.P. n. 10205**

4.2.3 Altri oneri: **Nessuno**

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1 **Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità**

4.3.2 **Conformità catastale: Nessuna difformità**

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Nessuna**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Nessuna**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Fabbricato di vecchia costruzione e per tale motivo non soggetto a nessuno titolo abilitativo all'edificazione, lo stesso non è stato di nessuno intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria.

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in Comune di Gimigliano -CZ- Località COLLA.

Composto da tre piani fuori terra senza tramezzatura interna posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 108<sup>2</sup>

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 10 mappale 201 subalterno 4, categoria A/4, classe 2,  
composto da vani 3, della superficie catastale di mq 75, posto al piano T-1-2, - rendita:  
euro 128,60.

L'edificio è stato costruito nel:  
risulta di vecchia costruzione,  
ristrutturato nel: non risulta ristrutturato

Costituito da 3 piani complessivi, 2 piani fuori terra, 1 piani seminterrati.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa  
2,90 metri per il piano seminterrato e per il piano primo, l'ultimo piano (sottotetto  
praticabile), ha un'altezza interna media di 2,00 metri circa.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione e	condizioni
Residenziale	75 m <sup>2</sup>	-	108 m <sup>2</sup>	Nord-Ovest	da ristrutturare

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: scarse.

Si riferisce limitatamente a: A.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: muratura, condizioni: scarse.

Si riferisce limitatamente a: A.

*Travi (struttura):*

materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Si riferisce limitatamente a: A.

*Solai (struttura):*

tipologia: legno, condizioni: sufficienti.

Si riferisce limitatamente a: A.

*Scale (struttura):*

Le scale non sono presenti in tutti i piani accessibili, risultano per il resto inagibili

Note: Nessuna scala presente

*Copertura (struttura):*

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.

Si riferisce limitatamente a: A.

*Infissi esterni (componente edilizia):*

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: scarse.

Si riferisce limitatamente a: A.

*Manto di copertura*

materiale: tegole in cotto, condizioni: scarse.

*(componente edilizia):*

Si riferisce limitatamente a: A.

*Pavim. interna (componente edilizia):*

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Si riferisce limitatamente a: A.

Non tutti gli infissi sono presenti, alcuni sono in metallo (lamiera) altri sono in alluminio.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica, per comparazione del parametro tecnico della superficie commerciale, valore unitario di stima nelle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui si trova (vista la prospicienza con la SS 109) euro 258,00/m<sup>2</sup>

Giudice Dr. G. BONOFILIO  
Curatore/Custode: ---  
Perito: Ing. Felice Marascio

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Catanzaro, Osservatori del Mercato immobiliare di Catanzaro, Lamezia Terme (CZ), Gimigliano (CZ), S. Pietro Apostolo (CZ). Conservatoria dei Registri di Catanzaro.

## 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	108 m <sup>2</sup>	Euro 27.864,00	Euro 27.864,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

## 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Euro 27.864,00

**Beni in Gimigliano -CZ- Località COLLA  
Lotto 002**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Gimigliano -CZ- ,Località COLLA.

Composto da suolo con Fabbricato in corso di costruzione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 935<sup>3</sup> per l'intero lotto di terreno e m<sup>2</sup> 760 su tre livelli.

Identificato in catasto: foglio 10 mappale 559 classe Ente Urbano, della superficie catastale di m<sup>2</sup> 935.

Note: Comprende i mappali nn. 526, 202

Soppresso il mappale n. 511

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<sup>3</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, laverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Caratteristiche zona: espansione (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto (30), ferrovia (5), autobus (5), porto (30), superstrada (30), autostrada (30).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

### 3. STATO DI POSSESSO:

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: **Nessuna**

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1 Iscrizioni:

(1) **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a Favore della [REDACTED] del 04/06/1999 R.G. n. 10771 R.P. n. 1619**

(2) **Iscrizioni: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a Favore del Banco di Napoli S.P.A. Filiale di Catanzaro, del 16/06/1998 R.G. n. 11161 R.P. n. 1236**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

(1) **Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare, a Favore di Intesa Gestione Crediti c.f. 00169760659 Milano, del 17/12/2003 R.G. n. 25242 R.P. n. 18348**

(2) **Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare, a Favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA, dal 29/06/2001 R.G. n. 12933 R.P. n. 10205**

##### 4.2.3 Altri oneri: **Nessuno**

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 **Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità**

4.3.2 **Conformità catastale: Da accatastare a seguito del completamento**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Euro 2.000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. 25, protocollo n. 4065/95, Concessione Edilizia n. 25/95 del Comune di Gimigliano (CZ)

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Gimigliano -CZ- Località COLLA.

Composto da Fabbricato in corso di costruzione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 760<sup>4</sup>, con magazzino interrato su tre lati della superficie lorda di 180 mq, un magazzino a piano terra con laboratorio artigianale per la realizzazione di infissi in alluminio, della superficie lorda totale di mq 280, con un appartamento in corso di costruzione della superficie totale lorda di 110 mq circa e un appartamento completamente finito in tutte le sue parti ad eccezione dell'intonaco esterno, per una superficie totale lorda di 190 mq circa, entrambi posti al piano primo.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. esposizione Comm.
Residenziale/Commerciale	-	-	760m <sup>2</sup> Nord-Est

Immobile in parte da completare, con corte annessa di 655 m<sup>2</sup>

### Caratteristiche descrittive:

*Fondazioni (struttura):* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

Si riferisce limitatamente a: A.

*Strutture verticali (struttura):*

materiale: travi e pilastri in c.a., condizioni: ottime. Tamponatura con doppia parete realizzata con laterizi forati posti a coltello formanti camera d'aria, dello spessore totale di 30 cm.

Si riferisce limitatamente a: A.

*Travi (struttura):*

materiale: in c.a. in ottime condizioni.

Si riferisce limitatamente a: A.

<sup>4</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: gettati in opera in c.a. e laterizio, condizioni Si riferisce limitatamente a: A.
<i>Scale (struttura):</i>	materia: gettati in opera in c.a., condizioni ottime. Note: Nessuna scala presente
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: piano, lastrico solare con strato di materiale impermeabilizzante, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: A.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: alluminio, alluminio-legno condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: A.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: guaina impermeabilizzante. Si riferisce limitatamente a: A.
<i>Rivestimento pareti</i>	Materiale: monocottura e bicottura per le pareti servizi igienici e angolo cottura della cucina.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: grès, ceramica, cotto, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: A.
<i>Impianto idrico sanitario</i>	Materiale: acciaio, polietilene, sottotraccia, condizioni buone ed allacciato alla rete idrica e fognante pubblica
<i>Impianto di riscaldamento</i>	Autonomo, sottotraccia, con tubi in rame coibentati, con alimentazione a gas.
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia, con citofono e componenti a norme CEE da collaudare e verificare alla conformità della L. 46/90

Le pareti dei magazzini e quelle dell'appartamento completato, dove non già rivestite, sono tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

Identificato in catasto: foglio 10 mappale 559 classe Ente Urbano, della superficie catastale di mq 935.

Note: Comprende i mappali nn. 526, 202

Soppresso il mappale n. 511

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica, per comparazione del parametro tecnico della superficie commerciale, valore unitario di stima nelle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui si trova (vista la prospicenza con la SS 109)

- Per il magazzino interrato euro 500,00/ m<sup>2</sup>;
- Per il magazzino posto al piano terra euro 600,00/ m<sup>2</sup>;
- Per l'appartamento in corso di costruzione euro 350,00/ m<sup>2</sup>;
- Per l'appartamento costruito e completato in tutte le sue parti ad esclusione dell'intonaco esterno, euro 800,00/ m<sup>2</sup>;
- Per la corte dell'intero immobile, euro 50,00/ m<sup>2</sup> compreso di ogni miglioria presente ed effettuata sullo stesso.

Giudice Dr. G. BONFIGLIO  
Curatore/Custode: ---  
Perito: Ing. Felice Marascio



### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Catanzaro, Osservatori del Mercato immobiliare di Catanzaro, Lamezia Terme (CZ), Gimigliano (CZ), S. Pietro Apostolo (CZ). Conservatoria dei Registri di Catanzaro.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento completato	190 m <sup>2</sup>	Euro 152.000,00	Euro 152.000,00
A. appartamento in corso di costruzione	110 m <sup>2</sup>	Euro 38.500,00	Euro 38.500,00
A. magazzino al piano terra	280 m <sup>2</sup>	Euro 168.000,00	Euro 168.000,00
A. magazzino posto al piano seminterrato	180 m <sup>2</sup>	Euro 90.000,00	Euro 90.000,00
A. corte dell'intero immobile	655 m <sup>2</sup>	Euro 32.750,00	Euro 32.750,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 3.000,00

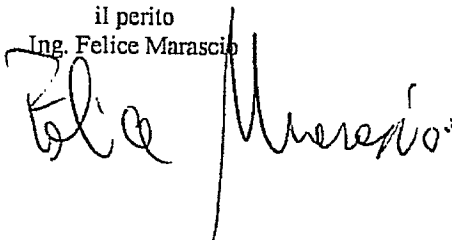
### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Euro  
481.250,00

Martedì, 05 ott. 2004

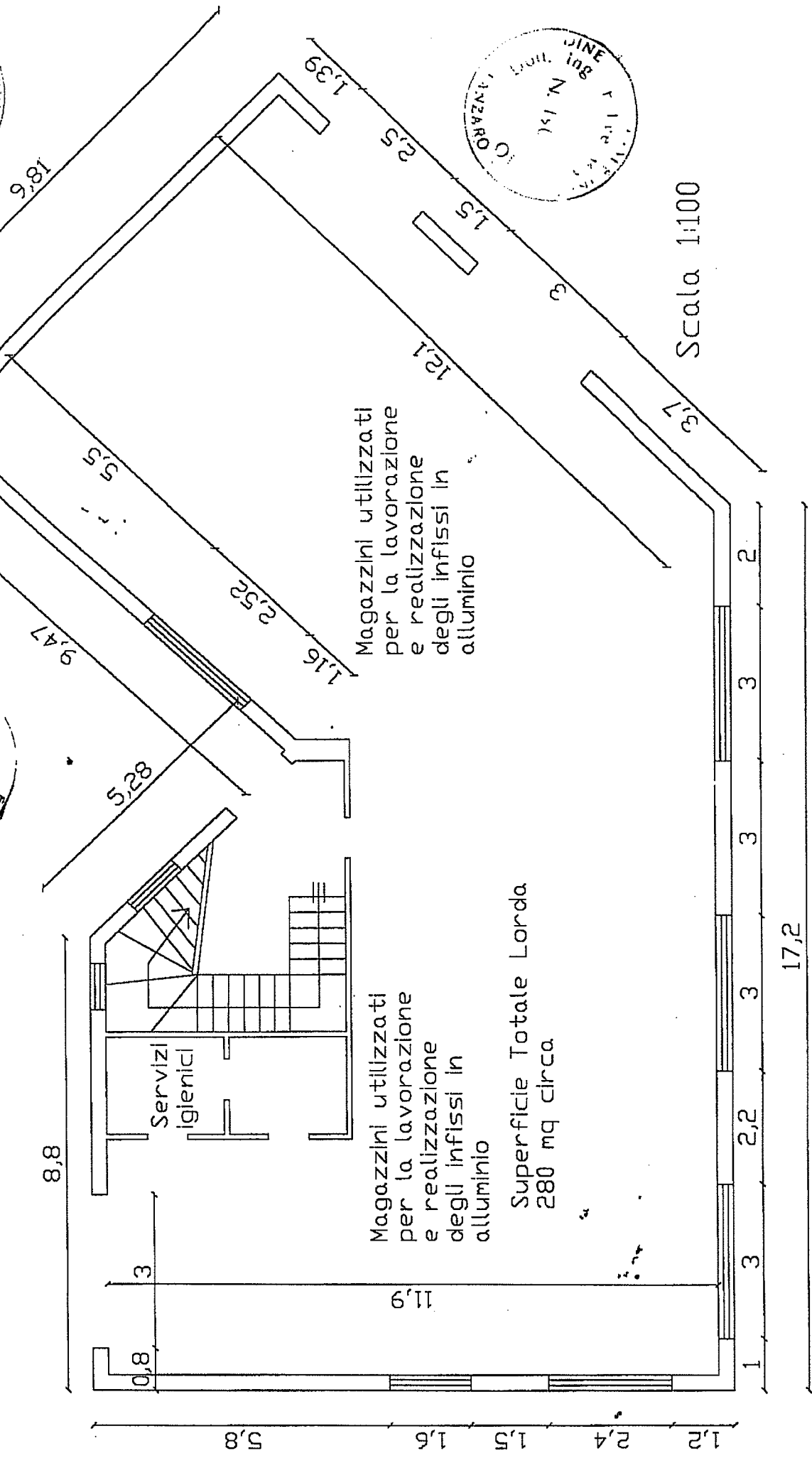
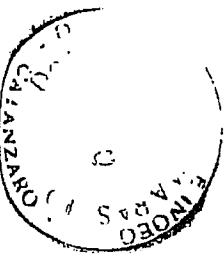
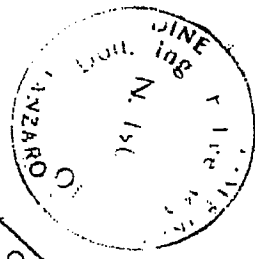
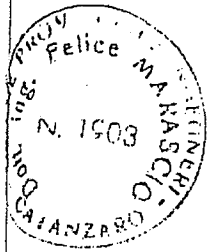
il perito  
Ing. Felice Marascio



Giudice Dr. G. BONOFILIO  
Curatore/Custode: ---  
Perito: Ing. Felice Marascio



# Planta Piano Terra

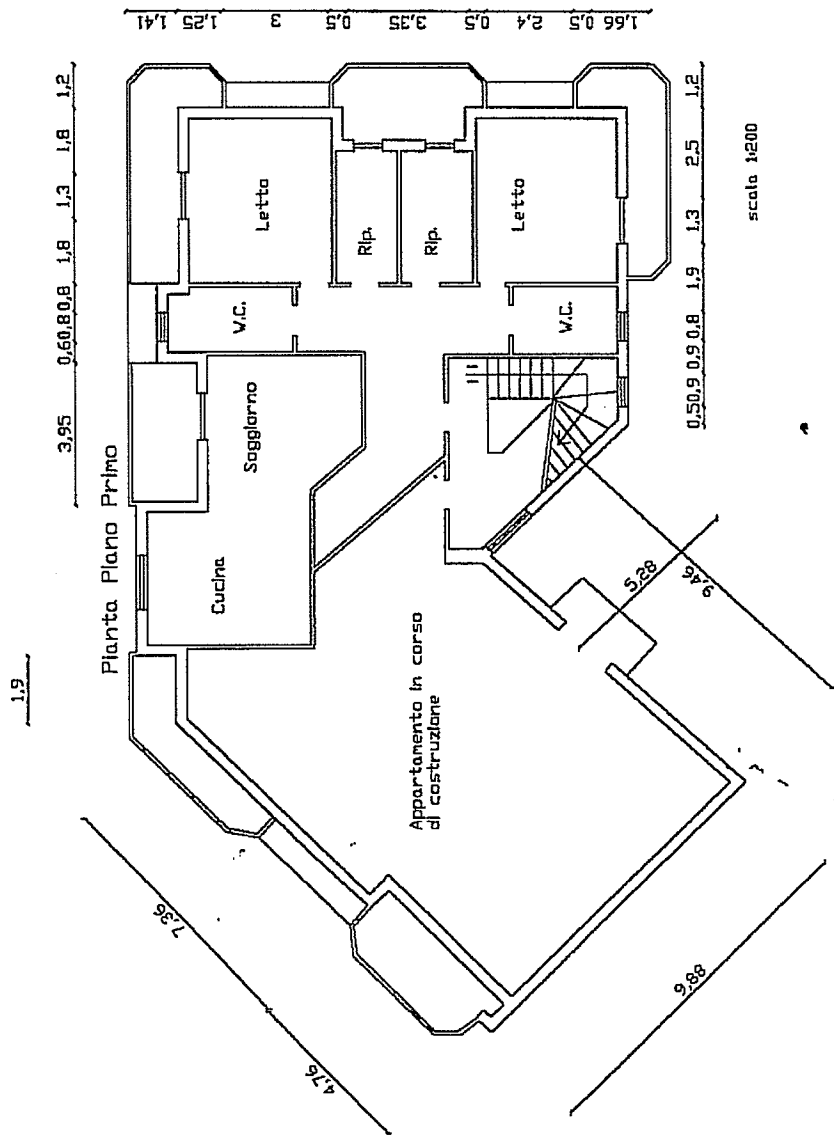


Magazzini utilizzati per la lavorazione e realizzazione degli infissi in alluminio

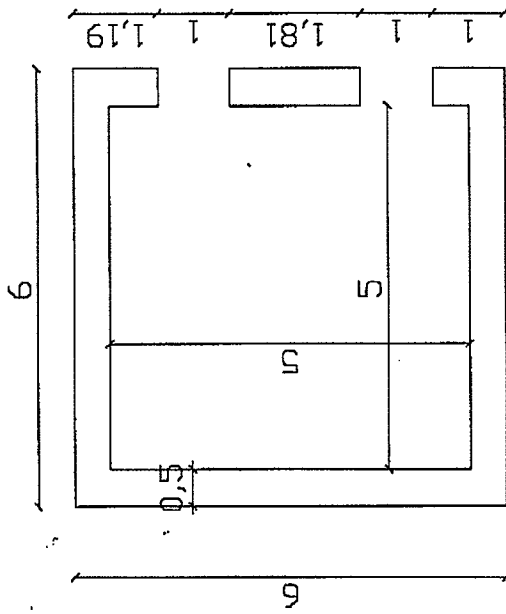
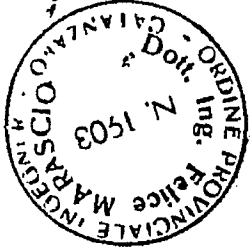
Magazzini utilizzati per la lavorazione e realizzazione degli infissi in alluminio

Superficie Totale Lorda 280 mq circa

Scala 1:100



Immobile Distinto al NCEU del Comune  
di Gimigliano (CZ), al foglio di mappa  
n. 10 particella n. 201 sub. 4  
Piano seminterrato



Scala 1:100



Immobile Distinto al NCEU del Comune  
di Gimigliano (CZ), al foglio di mappa  
n. 10 particella n. 201 sub. 4

Piano sottotetto praticabile

