

*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° **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



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 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:	<b>88,00 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>€. 79.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/03/2024</b>

### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

nella media 

biblioteca

nella media 

campo da tennis

nella media 

centro sportivo

nella media 



farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio con apertura elettrica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in betonelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cotto	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



conformità: conforme

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

nella media

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

nella media

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

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

buono

*copertura*: a falde costruita in cemento armato

buono

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

buono

*travi*: costruite in cemento armato

buono

CLASSE ENERGETICA:



[241 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

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

CONSISTENZA:

Criterion di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterion 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	33,3333333333333 %	=	8,00
SUPERFICIE CANTINA	12,00	x	25 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>113,00</b>				<b>88,00</b>

## 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 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	88,00	0,00	88.000,00	88.000,00
				<b>88.000,00 €</b>	<b>88.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOTTO NON E' NE COMODAMENTE NE CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 8.800,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.200,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.200,00</b>

data 12/03/2024

il tecnico incaricato



geom. Pietro CANINO

