

*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.ssa **Chiara DI CREDICO**

*procedura esecutiva* n° **69/23**

*promossa da:* **BNL SpA**

*nei confronti di:* [REDACTED]

*prossima udienza:* **20/06/2024**

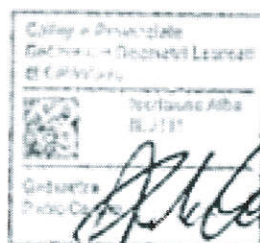
***CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA***

**Allegati:**

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

*Catanzaro, 20 maggio 2024*

*L'Esperto Stimatore*





# TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 69/2023

---

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**BNL SpA**

DEBITORE:

GIUDICE:

**dott.ssa Chiara DI CREDICO**


CUSTODE:

**avv. Dorolinda CASCIO**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. Pietro CANINO**

CF:CNNPTR58H29C352I

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 69/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CATANZARO VIA BEZZECA 75, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

IL LOTTO E' COMPOSTO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, TRE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UN DISIMPEGNO, UN INGRESSO E DUE BALCONI A PIANO QUARTO E DI UNO SGOMBERO A PIANO SEMINTERRATO,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUARTO E SEMINTERRATO, interno 25, ha un'altezza interna di APPARTAMENTO M 2,75 ED ACCESSORIO M 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 149 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: VIA BEZZECA, 1/B, piano: QUARTO E SEMINTERRATO, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE \_\_\_\_\_, Coerenze: CONFINA A NORD ED EST CON CORTE CONDOMINIALE, A SUD CON SUBALTERNI 13 E 27 E SCALA CONDOMINIALE ED AD OVEST CON CORRIDOIO E CORTE CONDOMINIALI

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>119,00 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>€. 75.760,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.760,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/05/2024</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **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 09/05/2005 a firma di GUALTIERI PAOLA ai nn. REPERTORIO 138921 di repertorio, iscritta il 13/05/2005 a CATANZARO ai nn. RG 12227 - RP 3387, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, contro **A** derivante da CONTRATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 184.000,00.

Importo capitale: EURO 92.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/07/2023 a firma di CORTE D'APPELLO DI CATANZARO-UNEP ai nn. 2496 di repertorio, trascritta il 18/09/2023 a CATANZARO ai nn. RG 13838 - RP 10681, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, contro **B** 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: **€. 1.543,21**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 943,21**

Millesimi condominiali: **32,44**

Ulteriori avvertenze:

SI PRECISA CHE SONO IN CORSO I LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO MEDIANTE L'AUSILIO DEL SUPEBONUS 110% E CHE IL LOTTO CEDERA' IL PROPRIO CREDITO ALLA DITTA ESECUTRICE DELLE OPERE

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2005), con atto stipulato il 09/05/2005 a firma di GUALTIERI PAOLA ai nn. REPERTORIO 138920 di repertorio, trascritto il 13/05/2005 a CATANZARO ai nn. RG 12226 - RP 6943.

IN DATA 04/08/2005 E' STATA TRASCRIPTA NOTA DI TRASCRIPTIONE IN RETTIFICA (RG 18411 - RP 10434), IN QUANTO ERANO STATI INVERTITI I SOGGETTI A FAVORE E CONTRO

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (fino al 09/05/2005), con atto stipulato il 19/03/1987 a firma di GUALTIERI PAOLA ai nn. REPERTORIO 28477 di repertorio, registrato il 30/03/1987 a CATANZARO ai nn. 1614, trascritto il 02/04/1987 a CATANZARO ai nn. RG 6130 - RP 5234

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 2824, rilasciata il 05/01/1981 con il n. 2824/79 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Variante N. 4523, rilasciata il 14/01/1986 con il n. 4523/83 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### **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:

##### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA'  
(normativa di riferimento: DM N° 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI CERTIFICATO DI CONFORMITA'

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REVISIONE DEGLI IMPIANTI E REDAZIONE DI CERTIFICATO DI CONFORMITA':  
€.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 7 CIRCA

BENI IN CATANZARO VIA BEZZECA 75

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CATANZARO VIA BEZZECA 75, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

IL LOTTO E' COMPOSTO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, TRE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UN DISIMPEGNO, UN INGRESSO E DUE BALCONI A PIANO QUARTO E DI UNO SGOMBERO A PIANO SEMINTERRATO,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUARTO E SEMINTERRATO, interno 25, ha un'altezza interna di APPARTAMENTO M 2,75 ED ACCESSORIO M 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 149 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: VIA BEZZECA, 1/B, piano: QUARTO E SEMINTERRATO, intestato a \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ derivante da INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: CONFINA A NORD ED EST CON CORTE CONDOMINIALE, A SUD CON SUBALTERNI 13 E 27 E SCALA CONDOMINIALE ED AD OVEST CON CORRIDOIO E CORTE CONDOMINIALI

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

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 ZONA LITORALE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 45 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante M 200 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante KM 45 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante KM 3 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante KM 5 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante KM 7 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante KM 7 CIRCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : elettrico conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : caldaia esterna con alimentazione in gasolio i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[311,46 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 304161 registrata in data 03/05/2024

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	COPERTA	109,00	x	100 %	=	109,00
SUPERFICIE BALCONI	COMPLESSIVA	18,00	x	33,333333333333 %	=	6,00
SUPERFICIE ACCESSORIO	COPERTA	16,00	x	25 %	=	4,00
<b>Totale:</b>		<b>143,00</b>				<b>119,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (07/05/2024)

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 960,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,00 x 800,00 = **95.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.200,00**

**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	119,00	0,00	95.200,00	95.200,00
				<b>95.200,00 €</b>	<b>95.200,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*IL LOTTO NON E' NE COMODAMENTE NE CONVENIENTEMENTE  
DIVISIBILE

Riduzione del <b>20%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 19.040,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 400,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.760,00</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>€. 75.760,00</b>

data 07/05/2024

il tecnico incaricato  
geom. Pietro CANINO

Allegato **A**

***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***





Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4

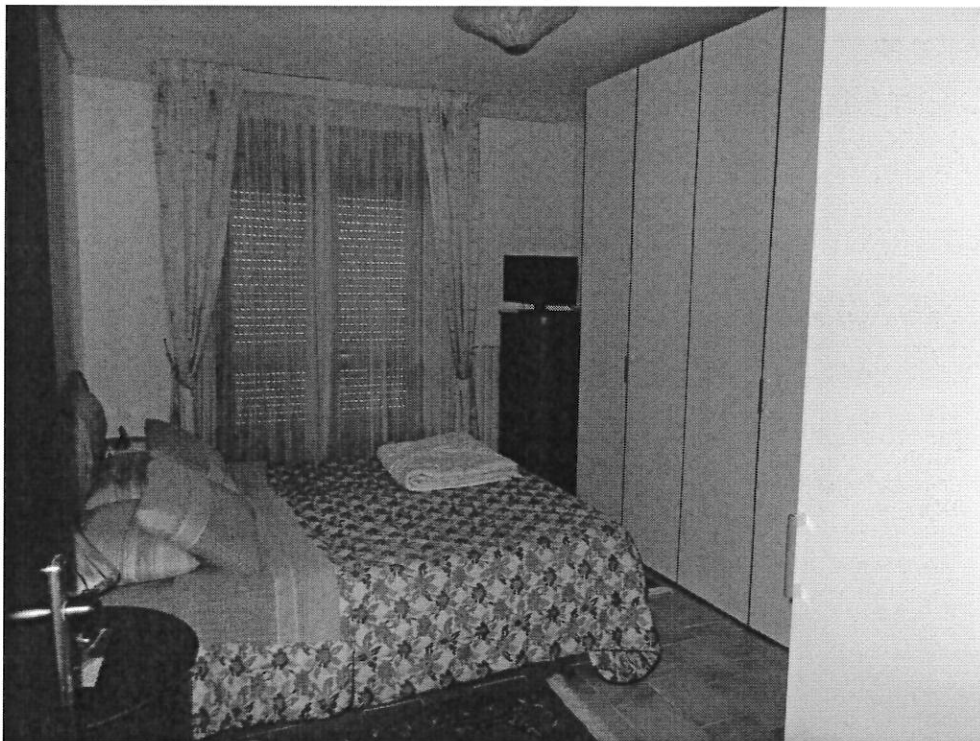


Foto n. 5

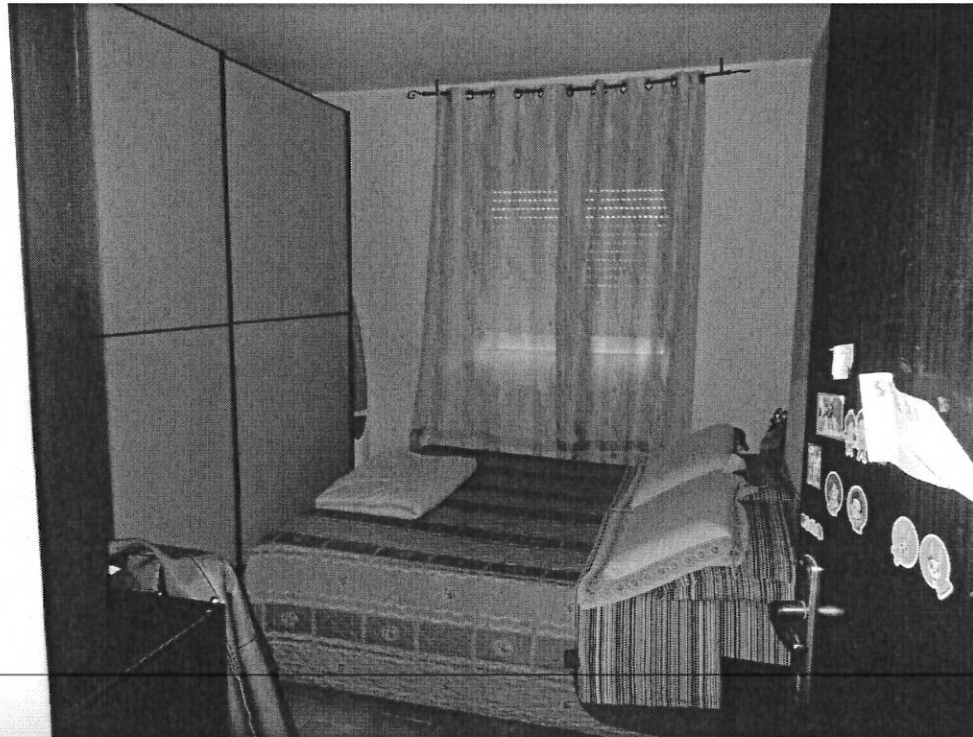


Foto n. 6





Foto n. 7

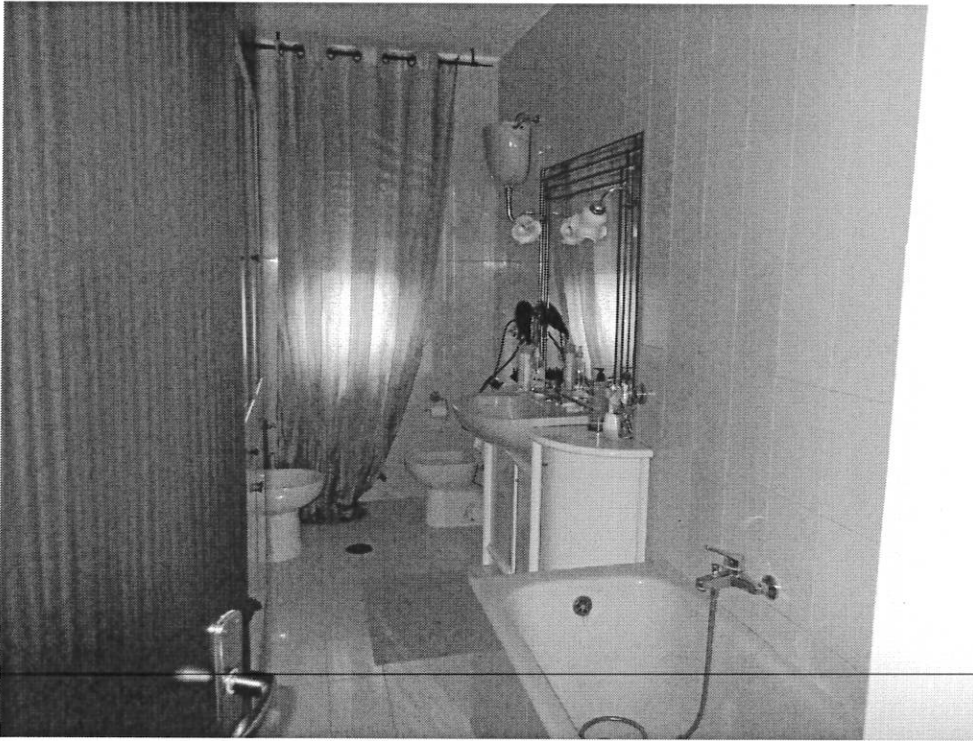


Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Allegato **B**

***ELABORATO GRAFICO***







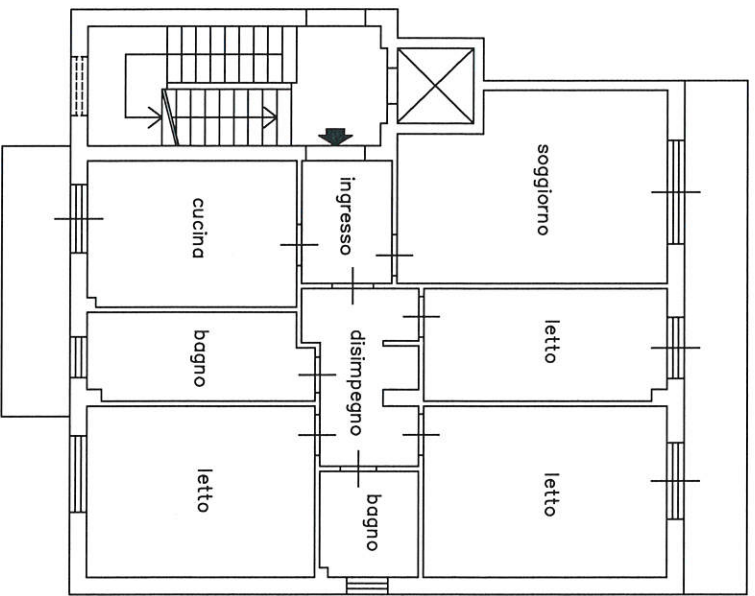
**PLANIMETRIA STATO DI FATTO**

scala 1:100

Comune di CATANZARO  
Foglio di mppa n° 89  
Particella n° 149  
Subalterno n° 28

**PIANO QUARTO**

H=2,75



**PIANO SEMINTERRATO**

H=2,95

