

## TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Proc. Esc. N. 54\*2019 ud. 21/05/2020  
G.E. Song Damiani

*promossa da: Banca Nazionale del Lavoro spa*

*contro*

██████████ e ██████████ ██████████

il Perito Stimatore  
Sergio Geometra Lamanna

*Catanzaro li,*

**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **54/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SONG DAMIANI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - appartamento di**  
**civile abitazione**

**Esperto alla stima:** SERGIO LAMANNA  
**Codice fiscale:** LMNSRG55R26C352A  
**Partita IVA:** 00745970798  
**Studio in:** VIA LE PIO X 216/E - 88100 Catanzaro (81)  
**Telefono:** 0961777822  
**Fax:** 0961777822  
**Email:** sergiolamanna@libero.it  
**Pec:** sergio.lamanna@geopec.it



**6. Misure Penali**

**Beni:** via Guicciardini,18 - Girifalco - Girifalco (CZ) - 88024

**Lotto:** 001 - appartamento di civile abitazione

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Guicciardini,18 - Girifalco - Girifalco (CZ) - 88024

**Lotto:** 001 - appartamento di civile abitazione

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Guicciardini,18 - Girifalco - Girifalco (CZ) - 88024

**Lotto:** 001 - appartamento di civile abitazione

**Valore complessivo intero:** 92.905,00

Beni in **Girifalco (CZ)**  
Località/Frazione **Girifalco**  
via Guicciardini,18

### **Lotto: 001 - appartamento di civile abitazione**

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 economico [A3] sito in Girifalco (CZ) CAP: 88024 frazione: GIRIFALCO, VIA F. GUICCIARDINI, 18**

##### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

##### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cf. [REDACTED] [REDACTED] pro-  
prietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] cf [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, fog-  
lio 10, particella 1434, subalterno 1, indirizzo via Guicciardini , 18, piano terra, comune Girifal-  
co, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie sup. tot.108 esente aree scoperte  
mq 106, rendita € 235,76

Derivante da: istrumento (Atto Pubblico)del 08.09.2006 reg. 62447 rogante Andreacchio Anto-  
nio sede Soverato (CZ) registrato a Catanzaro al n. 11017.1/2006

Confini: via Guicciardini , proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

Note: l'attuale subalterno 1 è scaturito dalla soppressione del subalterno 1101 effettuata con  
atto catastale n. CZ 0017170 del 06.04.2020 con autorizzazione del G.E. (vedasi visura storica e  
autorizzazione G.E.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: regolarizzazione eseguita dallo scri-  
vente a seguito autorizzazione avuta dal Signor G.E. (vedasi cosi allegata)

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il quartiere ove insiste l'immobile oggetto di perizia è posto nella zona subito a ridosso della cinta storica del comunale di Girifalco, Quest'ultimo ha una superficie di 43,1 km<sup>2</sup> e si estende tra la zona montana e submontana del monte Covello e l'altopiano che degrada verso est e in direzione della valle, detta Carìa. Anticamente presso questa valle passava la via istmica greca che collegava, passando per il pianoro di Girifalco e attraversando l'Istimo di Catanzaro, lo Ionio al Tirreno. Affacciato sull'Istmo si trova Girifalco adagiato a 456 m s.l.m. (altezza minima 224, massima 889) ai

pedi di monte Covello, dal quale si possono osservare dai suoi punti più elevati entrambi i mari. La zona o quartiere è costituita per la maggior parte da costruzioni del tipo abitativo a due piani in linea prospicienti le strade comunali intestate a scrittori (Guicciardini, Edmondo De Amicis, Petrarca etc). Tutte queste strade sono collegate fra di loro e raggiungono il corso principale denominato C.so Migliaccio o strada provinciale nr. 172. Quest' ultima collega tutti i comuni limitrofi e le aree antistanti comunali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuna.

**Servizi offerti dalla zona:** Zona asservita di tutti i servizi a circa a 500/8 (buone)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Roccelletta di Borgia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Covello .

**Attrazioni storiche:** Scavi archeologici di Roccelletta di Borgia.

**Principali collegamenti pubblici:** linee bus regionali 400 ml

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 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:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO- CORTE D'APPELLO CATANZARO - UNEP in data 30/04/2019 ai nn. 3275 iscritto/trascritto a Catanzaro in data 15/05/2019 ai nn. 9295/5085;

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED]; Derivante da: 168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: €

170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00 ; A rogito di Notaio Andreacchio Antonio in data 08/09/2006 ai nn. 62448/17591; Iscritto/trascritto a Catanzaro in data 12/09/2006 ai nn. 16322/2648

*4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** cat. G - EP 159,0020 Kwh/mq anno.

**Note Indice di prestazione energetica:** E' stato eseguito il calcolo di prestazione energetica dell'U.I.. Non è stato possibile redigere l' APE definitivo per portelo inoltrare al' Ufficio Certificazioni Energetiche della Regione Calabria per mancanza di attestati/ certificazioni di manutenzione degli elementi caldaia e stufa a pellet. A tal fine, prima della vendita sarà necessario effettuare l'APE ed inviarlo per l'approvazione. Per tali redazione è stata prevista una somma, evidenziata nella parte incrementi e/o decurtazioni , comprensiva dell'onorario professionale e spese da sostenere.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dona e divide ai figli [REDACTED] [REDACTED] al 30/09/1999. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Infantino Carmine , in data 30/09/1999, ai nn. 23791/5286; registrato a Catanzaro, in data 19/10/1999, ai nn. 3417/1V; trascritto a Catanzaro (81), in data 29/10/1999, ai nn. 22193/94/16893/94.

**Titolare/Proprietario:** figlio ██████████ vende ai sig.ri ██████████ e ██████████ ██████████ dal 30/09/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Andreacchio Antonio , in data 08/09/2006, ai nn. 62447/17590; registrato a Catanzaro, in data 08/09/2006, ai nn. 4232/1T.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si evidenzia , per come anche riscontro nella nota dell'Ufficio Area Tecnica del comune di Girifalco (vedasi copia allegata), l'u.i. d'interesse " .....non risultano atti e/o titolo abilitativo"..... , anche se l'u.i. è stata realizzata prima del 01.09.1967 per come anche dichiarato negli atti pubblici correlati necessiterebbe della certificazione di Agibilità/Abitabilità.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	art. 13 - manutenzione straordinaria e ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzo di vano in allineamento del ripostiglio sottoscala e esecuzione di una manutenzione straordinaria totale (impianti idrici, elettrici e fognari)

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vano in allineamento del ripostiglio sottoscala ed esecuzione di manutenzione straordinaria totale diritti di segreteria e di sanatoria comunale: € 600,00onorario profes-

sionale: € 800,00

Spese di sanatoria presunte: € 1.400,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: non si dichiara la conformità urbanistica, anche se l' u.i. è stata edificata antecedentemente al 1.9.1967 (vedasi atto notarile) , perché internamente è stato realizzato piccolo ripostiglio ricavato nel soggiorno in prosecuzione del sottoscala ed è stata ristrutturata totale. Per tali irregolarità sono stati previsti i costi di regolarizzazione , non E" da evidenziare la manca la certificazione di Abitabilità /Agibilità, per l'ottenimento di tale certificazione è stata prevista una spesa forfettaria, evidenziata nell'area i incrementi e/o decurtazioni decurtazioni.**

#### Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento posto al piano terra di uno stabile a due piani fuori terra con accesso indipendente dal civico nr. 18, è costituito da un corridoio ingresso, da una sala soggiorno-pranzo, da due camere da letto, da un ripostiglio ricavato nel sottoscala, da una cucina abitabile, un wc completo, da una corte esterna pavimentata con accesso diretto dalla cucina e un ripostiglio esterno ricavato sulla corte.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ██████████ ██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ██████████ ██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **134,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ant 1-09-1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.89

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente l'intero stabile si presenta al piano terra finito e ristrutturato di recente, il piano primo stato sufficiente ma non ristrutturato. L'appartamento internamente si presenta in un buono stato ed salubre ed accessibile facilmente.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: corte esclusiva posta sul lato nord-est
Pavim. Interna	
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>wc</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>scarti riciclati</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ant 1/settembre 1967
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a pellet
Stato impianto	buono
Potenza nominale	non rilevabile
Epoca di realizzazione/adequamento	2014/2015
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il corpo è costituito dall'appartamento, dalla corte pavimentata esterna e del manufatto "ripostiglio esterno", La consistenza è determinata dalla superficie dell'appartamento comprensiva dei muri in comunione fino al 50% e al 100% dei muri non in comunione, nonché, dalla superficie della corte pavimentata al 25% e al 35% del locale ripostiglio esterno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	106,00	1,00	106,00
corte pavimentata	sup reale lorda	25,00	0,25	6,25
ripostiglio esterno	sup reale lorda	3,00	0,35	1,05
		<b>134,00</b>		<b>113,30</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre 2019

Zona: Girifalco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione tipo economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 900

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:**

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato sulla media dei valori di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili presenti in zona, ricalibrato da coefficienti di rettifica scaturiti dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali manutenzione, posizione, esposizione, natura, destinazione urbanistica, presenza di eventuali vincoli etc., nonché, dalla situazione di invendibilità degli immobili visto il calo vertiginoso delle vendite degli immobili uso abitativo e non. Da ricerche e sopralluoghi esperiti nella zona e nelle aree antistanti il sito in oggetto, si riscontrano molte offerte e molte domande, nelle aree di nuova edificazione (lottizzazioni private). Tale analisi mi è stata confermata dalle agenzie immobiliari intervistate. Il valore venale di mercato è scaturito dal prodotto della superficie commerciali, calcolata a lordo delle superfici principale (camere stanze ect.) e ragguagliando le superfici degli accessori esclusivi- corte pavimentata e ripostiglio esterno etc). Il valore venale ascrivibile, in modo precauzionale, €/mq di superficie commerciale complessiva è pari a € 800,00/900,00 tenuto conto della vetusta e della manutenzione recente effettuata.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Catanzaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Girifalco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate (OMI); Re-Quot imm. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 680/900 tipo abitazioni economiche € 805/1025 abitazioni tipo civili;

Altre fonti di informazione: Tecnici professionisti di zona .

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.305,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato sulla media dei valori di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili presenti in zona, ricalibrato da coefficienti di rettifica scaturiti dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali manutenzione, posizione, esposizione, natura, destinazione urbanistica, presenza di eventuali vincoli etc., nonché, dalla situazione di invendibilità degli immobili visto il calo vertiginoso delle vendite degli immobili uso abitativo e non. Da ricerche e sopralluoghi esperiti nella zona e nelle aree antistanti il sito in oggetto, si riscontrano molte offerte e molte domande, nelle aree di nuova edificazione (lottizzazioni private) . Tale analisi mi è stata confermata dalle agenzie immobiliari intervistate. Il valore venale di mercato è scaturito dal prodotto della superficie commerciali, calcolata a lordo delle superfici principale (camere stanze ect.) e ragguagliando le superfici degli accessori esclusivi- corte pavimentata e ripostiglio esterno etc).Il valore venale ascrivibile, in modo precauzionale, €/mq di superficie commerciale complessiva è pari a € 850,00 tenuto conto della vetusta e della manutenzione recente effettuata.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	106,00	€ 850,00	€ 90.100,00
corte pavimentata	6,25	€ 850,00	€ 5.312,50
ripostiglio esterno	1,05	€ 850,00	€ 892,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.305,00
Valore corpo			€ 96.305,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 96.305,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.305,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	113,30	€ 96.305,00	€ 96.305,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
S C A (Agibilità/Abitabilità) comprendente onorario professionale, diritti	€ -1.200,00

comunali e ASP etc

Oneri professionali per l'esecuzione e l'ottenimento dell' Attestato € -800,00

Prestazione Energetico e relativi certificati tecnici necessari

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€92.905,00**

Data generazione:

21-04-2020

L'Esperto alla stima  
**SERGIO LAMANNA**