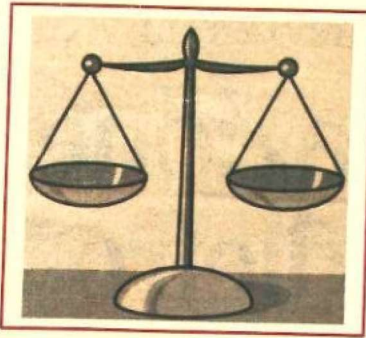


17/04/13 UB. 3.4.08

ORIGINALE



TRIBUNALE DI CATANZARO

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Allegato

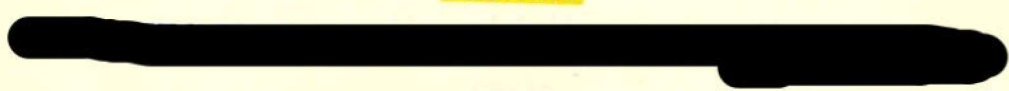
ORIGINALE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 49/2006 PROMOSSA DA:

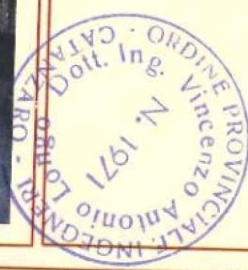
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

CONTRO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. G. CAVA



IL C.T.U.

(Ing. Vincenzo LONGO)

Longo

DATA

Marzo 2008

STUDIO TECNICO

Vincenzo Longo
Ingegnere

Tel. 339/1346633

Via Tagliamento, 15 - 88060 Montepaone Lido (CZ)

TRIBUNALE DI CATANZARO

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Esecuzione Immobiliare

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

contro



Sede legale: CATANZARO

N° Procedimento 49/2006

Giudice Dr. G. CAVA

**RAPPORTO DI STIMA DEI
COMPENDEI IMMOBILIARI
(N° 2 LOTTI)**

LOTTO N° 1
BENE IN CHIARAVALLE CENTRALE -- CONTRADA SORBIA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Fabbricato autonomo con circostante corte-giardino**, sito nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), contrada Sorbia.

Sulla base degli atti di causa, le Quote esegutate sono le seguenti:

- [redacted] nato a [redacted] [redacted] proprietario per 1/1.

Il fabbricato autonomo con circostante corte-giardino si compone di un piano seminterrato, un piano terra, un piano ammezzato ed un piano sottotetto. Il piano seminterrato ($H= 2,55\text{ mt}$) è costituito da 2 locali + disimpegno; il piano terra ($H= 2,70\text{ mt}$) è costituito da 2 locali + wc; il piano ammezzato è costituito da 3 locali + wc; il piano sottotetto ($H_{\text{min}} = 2,45\text{ mt}$) è costituito da un ampio locale + wc.

I diversi piani dell'immobile sono collegati da scale interne rifinite con pedate in legno. Ogni livello è provvisto di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da apposita caldaia. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio completi di persiane, quelli interni in legno. I locali wc sono ben rifiniti. La pavimentazione è in parte costituita da elementi in gres porcellanato ed in parte da elementi in legno (*parquet*). Il tetto si presenta a falde inclinate con solaio in c.a. e soprastante manto di tegole.

L'immobile in questione è ben tenuto e confortevole. Internamente risulta ben rifinito. E' dotato inoltre, lungo il perimetro, di balconi con balaustre in ferro. Esternamente è circondato da una corte, in parte pavimentata con elementi di travertino ed in parte sistemata a giardino. I prospetti esterni si presentano intonacati a civile ma privi di tinteggiatura.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 370¹.

Identificazione Catastale del bene pignorato:

Il bene, oggetto del pignoramento, risulta catastalmente così identificato nel Comune di Chiaravalle Centrale:

- **Immobile:** Foglio di Mappa n° 40, **particella n° 827**, Categ. C/1, Cl. 3, Cons. 146 mq; Sup. Catastale 296; Rendita € 1.734,26

Intestato catastalmente a:

- [redacted] nato a [redacted] [redacted] proprietario.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: zona residenziale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici nelle immediate vicinanze: linea bus

Servizi offerti dalla zona:

E' possibile usufruire, nelle vicinanze, dei seguenti servizi: farmacia, banca, negozi al dettaglio, scuola materna ed elementare, scuola media inferiore e superiore, municipio, tribunale.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava utilizzato dal proprietario per la propria attività commerciale.

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

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: -----
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: -----
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: -----
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: -----

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

4.2.1. Iscrizioni:

-- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA contro [redacted] trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 03/09/2003 ai nn. R.G. n° 15889, R.P. n° 2861.

Debitori non datori di ipoteca: [redacted]

-- Ipoteca legale derivante da: norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602 a favore di E.T.R. SpA - Cosenza contro [redacted] trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 21/10/2005 ai nn. R.G. n° 22734, R.P. n° 5712.

4.2.2. Trascrizioni:

Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA contro [redacted] trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 24/03/2006 ai nn. R.G. n° 5434, R.P. n° 3676.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: -----

4.3.2. Conformità Catastale: l'immobile in questione risulta così accatastato:

- Foglio di Mappa n° 40, particella n° 827, Categ. C/1, Cl. 3, piano S1-T-1, Cons. 146 mq; Sup. Catastale 296; Rendita: € 1.734,26

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:-----

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Sulla base degli atti di causa, risulta proprietario del bene in questione il signor:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario.

6.2 Precedenti proprietari

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Secondo quanto riferito dall'esecutato, l'immobile è stato costruito con regolare Concessione Edilizia. Il deposito del progetto presso il Genio Civile è avvenuto in data 14.07.2003 con prot. n° 1387.

Descrizione dell'Immobile di cui al punto A - Paragrafo 1

Fabbricato autonomo con circostante corte-giardino, sito nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), contrada Sorbia.

Sulla base degli atti di causa, le Quote esegutate sono le seguenti:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 1/1.

L'Immobile autonomo con circostante corte-giardino si compone di un piano seminterrato, un piano terra, un piano ammezzato ed un piano sottotetto. Il piano seminterrato ($H= 2,55\text{ mt}$) è costituito da 2 locali + disimpegno; il piano terra ($H= 2,70\text{ mt}$) è costituito da 2 locali + wc; il piano ammezzato è costituito da 3 locali + wc; il piano sottotetto ($H_{min} = 2,45\text{ mt}$) è costituito da un ampio locale + wc.

I diversi piani dell'immobile sono collegati da scale interne rifinite con pedate in legno. Ogni livello è provvisto di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da apposita caldaia. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio completi di persiane, quelli interni in legno. I locali wc sono ben rifiniti. La pavimentazione è in parte costituita da elementi in gres porcellanato ed in parte da elementi in legno (*parquet*). Il tetto si presenta a falde inclinate con solaio in c.a. e soprastante manto di tegole.

L'immobile in questione è ben tenuto e confortevole. E' dotato inoltre, lungo il perimetro, di balconi con balaustre in ferro. Esternamente è circondato da una corte, in parte pavimentata con elementi di travertino ed in parte sistemata a giardino. I prospetti esterni si presentano intonacati a civile ma privi di tinteggiatura.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 370².

Identificazione Catastale del bene pignorato:

Il bene, oggetto del pignoramento, risulta catastalmente così identificato nel Comune di Chiaravalle Centrale:

- **Immobile:** Foglio di Mappa n° 40, **particella n° 827**, Categ. C/1, Cl. 3, Cons. 146 mq; Sup. Catastale 296; Rendita € 1.734,26

Intestato catastalmente a:

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted], proprietario.

Immobile

Destinazione	Superf. Netta (mq)	Superf. non Calpestabile (mq)	Superficie Commerciale raggugliata (mq)
Accatastato con categoria C/1 - Attività commerciale -	315	55	277

Caratteristiche descrittive del bene

- Fondazioni (struttura):** tipologia: a travi e/o platea in c.a., condizioni: sufficienti
- Strutture verticali (struttura):** in cemento armato (c.a.); condizioni: sufficienti
- Travi (struttura):** in c.a., condizioni: sufficienti
- Solai (struttura):** tipologia: solai del tipo latero-cementizio; condizioni: sufficienti
- Copertura (struttura):** solai in c.a. a falde con soprastante manto di tegole.
- Balconi (struttura):** materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Cancello (componente edilizia):** tipologia: -----

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

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno-alluminio, protezione: persiane, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	in tegole.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	in muratura a doppia fodera, intonacate a civile, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna (componente edilizia):</i>	La pavimentazione della corte esterna circostante l'immobile è realizzata con elementi di travertino.
<i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>	materiale: in parte in gres porcellanato in parte in legno (<i>parquet</i>); condizioni: buone.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonacati e tinte; condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	I servizi igienici dell'immobile risultano rivestiti con piastrelle di ceramica o similare.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta a battente; materiale: legno; condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	Scala interna: tipologia: a rampa; materiale: in c.a.; servoscala: assente; condizioni: buone.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: -----.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: -----.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: tubazioni per scarichi fognari; recapito: nella rete comunale; ispezionabilità: sufficiente; condizioni: sufficienti, conformità: -----.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: tubazioni in ferro/pvc/pe/altro; condizioni: sufficienti; conformità: -----.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: -----.
<i>Impianto termico</i>	Autonomo, con radiatori a parete alimentati mediante caldaia.

Accessori:

A.1. Corte:

L'immobile è circondato esternamente da un'area in parte pavimentata ed in parte sistemata a giardino.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N° 1

8.1. Criterio di Stima

Si utilizza il **criterio di stima sintetico-comparativo**.

Il metodo di stima sintetico-comparativo giunge al valore del bene pignorato applicando alla consistenza vendibile del cespite i correnti prezzi unitari praticati sul mercato immobiliare della località in cui si trova il bene e riferiti ad immobili assimilabili a quello in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive.

Tale metodo tiene, naturalmente, in debito conto tutti i vincoli a cui è soggetto l'immobile, delle sue condizioni (*vetustà e incompletezza del bene*) nonché l'esistenza o meno di particolari pregi e infrastrutture a servizio del bene (*corte esterna, rifiniture, ecc.*) mediante l'applicazione di opportune riduzioni o amplificazioni del valore unitario del cespite al fine di adeguare le risultanze del mercato alla concreta valutazione del bene stimando.

- **Prezzo unitario di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova :**

1.600,00 €/mq

8.2. Fonti di informazione

Indagini di mercato effettuate in loco su immobili assimilabili a quello in esame.

8.3. Valutazioni delle Superfici e Stima

Superficie soggetta a stima: 277 mq

	Immobile	Superf. (mq)	Valore Complessivo dell'immobile	Valore di diritto (€)
A.	Immobile	277	443.200,00 euro	443.200,00 euro

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore di diritto del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: 66.480,00 euro

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

Spese tecniche presunte per la regolarizzazione catastale e della proprietà. -----

8.5. Prezzo a base d'asta del bene pignorato (Lotto n° 1)

Valore del bene pignorato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:

€ 376.720,00

(Dicomi euro Trecentosettantaseimilasettecentoventi/00)

LOTTO N° 2
BENE IN CHIARAVALLE CENTRALE -- LOC. SANT'ANTONIO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

- A.** **Porzione di villa bifamiliare con annessa corte**, sita nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), via "Sant'Antonio".

Sulla base degli atti di causa risultano eseguite le seguenti quote:

- [redacted] ato [redacted] proprietario per 1/2.
- [redacted] nata [redacted], propr. per 1/2.

L'immobile è ubicato nel centro abitato di Chiaravalle e si compone di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un piano mansardato. Così come risulta dalle planimetrie catastali, il piano seminterrato ($H= 2,95\text{ mt}$) è adibito a garage e cucina rustica; il piano terra ($H= 3\text{ mt}$) si compone di cucina, sala-pranzo, soggiorno e wc; il piano primo ($H= 3\text{ mt}$) si compone di 3 camere da letto, una stanza pluri-uso e 2 locali wc; il piano mansardato si compone di due camere, wc e ripostigli. I diversi piani dell'abitazione sono collegati da una scala interna a rampe parallele. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni in alluminio e dotati di persiane. I locali wc risultano piastrellati e ben rifiniti. Le pavimentazioni sono di vario tipo: parquet nella zona notte; in materiale marmoreo al pian terreno; in cotto e/o similare nel seminterrato e nella mansarda.

L'immobile in questione è ben tenuto, confortevole ed internamente ben rifinito. E' dotato di balconi. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati di bianco. La corte esterna è sistemata a giardino.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 520³.

Identificazione Catastale del bene pignorato:

Il bene pignorato risulta identificato al Foglio di Mappa n° 39 del Comune di Chiaravalle e risulta così accatastato:

- **Piano seminterrato:** particella n° 741, Sub 1, Categ. C/6, Cl. 2, Cons. 68 mq; piano:S1; Rendita: 105,36 euro
- **Piano terra, primo e mansarda:** particella n° 741, Sub 2, Categ. A/2, Cl. 3, Cons. 11 vani; piano:T-1-2; Rendita: 710,13 euro

Intestato catastalmente a:

- [redacted] ario per 1/2.
- [redacted], propr. per 1/2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: zona residenziale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici nelle immediate vicinanze: linea bus

Servizi offerti dalla zona:

E' possibile usufruire, nelle vicinanze, dei seguenti servizi: farmacia, banca, negozi al dettaglio, scuola materna ed elementare, scuola media inferiore e superiore, municipio, tribunale.

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta attualmente abitato dai proprietari.

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:* -----
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* -----
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* -----
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* -----

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Trascrizioni:**

Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA contro [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 24/03/2006 ai nn. R.G. n° 5434, R.P. n° 3676.

4.2.2. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Credito Italiano SpA contro [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 17/11/2000 ai nn. R.G. n° 23331, R.P. n° 2842.

Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]

-- Ipoteca legale derivante da: norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602 a favore di E.T.R. SpA - Cosenza contro [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 21/10/2005 ai nn. R.G. n° 22734, R.P. n° 5712.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia:* -----

4.3.2. *Conformità catastale:*

- **Piano seminterrato:** particella n° 741, Sub 1, Categ. C/6, Cl. 2, Cons. 68 mq;
 piano:S1; Rendita:
 105,36 euro
- **Piano terra, primo e mansarda:** particella n° 741, Sub 2, Categ. A/2, Cl. 3,
 Cons. 11 vani; piano:T-1-2; Rendita: 710,13 euro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari**

Sulla base degli atti di causa risultano proprietari del bene i seguenti soggetti:

- [REDACTED] proprietario per 1/2.
- [REDACTED] propr. per 1/2.

6.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Secondo quanto riferito dall'esecutato (Azzarito), l'immobile in questione è stato costruito con regolare concessione edilizia.

Descrizione dell'Immobile di cui al punto A

Porzione di villa bifamiliare con annessa corte, sita nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), loc. "Sant'Antonio".

Sulla base degli atti di causa risultano i seguenti proprietari:

- [redacted] nato [redacted] i [redacted]; proprietario per 1/2.
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] propr. per 1/2.

L'immobile è ubicato nel centro abitato di Chiaravalle e si compone di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un piano mansardato. Così come risulta dalle planimetrie catastali, il piano seminterrato ($H= 2,95\text{ mt}$) è adibito a garage e cucina rustica; il piano terra ($H= 3\text{ mt}$) si compone di cucina, sala-pranzo, soggiorno e wc; il piano primo ($H= 3\text{ mt}$) si compone di 3 camere da letto, una stanza pluri-uso e 2 locali wc; il piano mansardato si compone di due camere, wc e ripostigli. I diversi piani dell'abitazione sono collegati da una scala interna a rampe parallele. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni in alluminio e dotati di persiane. I locali wc risultano piastrellati e ben rifiniti. Le pavimentazioni sono di vario tipo: parquet nella zona notte; in materiale marmoreo al pian terreno; in cotto e/o similare nel seminterrato e nella mansarda.

L'immobile in questione è ben tenuto, confortevole ed internamente ben rifinito.

E' dotato di balconi. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati di bianco. La corte esterna è sistemata a giardino.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 520⁴.

Identificazione Catastale del bene pignorato:

Il bene pignorato risulta identificato al Foglio di Mappa n° 39 del Comune di Chiaravalle e risulta così accatastato:

- **Piano seminterrato:** particella n° 741, Sub 1, Categ. C/6, Cl. 2, Cons. 68 mq; piano:S1; Rendita: 105,36 euro
- **Piano terra, primo e mansarda:** particella n° 741, Sub 2, Categ. A/2, Cl. 3, Cons. 11 vani; piano:T-1-2; Rendita: 710,13 euro

Intestato catastalmente a:

- [redacted] proprietario per 1/2.
- [redacted] propr. per 1/2.

Unità Immobiliare

Destinazione	Superf. Netta (mq)	Superf. non Calpestabile (mq)	Superficie Commerciale Raggiagliata (mq)
Abitazione	445	75	325

Caratteristiche descrittive del bene

- Fondazioni (struttura): tipologia: travi e/o platea in c.a., condizioni: sufficienti
- Strutture verticali (struttura): in cemento armato (c.a.); condizioni: sufficienti
- Travi (struttura): in c.a., condizioni: sufficienti
- Solai (struttura): tipologia: solai del tipo latero-cementizio, condizioni: sufficienti

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

8.3. Valutazioni delle Superfici e Stima

	Immobile	Superf. (mq)	Valore Complessivo dell'immobile	Valore di diritto (€)
A.	Abitazione	325	487.500,00 euro	487.500,00 euro

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore di diritto del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

73.125,00 euro

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: -----

8.5. Prezzo a base d'asta del bene pignorato (Lotto n° 2)

Valore del bene pignorato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:

€ 414.375,00

(Diconsi euro Quattrocentoquattordicimilatrecentosettantacinque/00)

Il C.T.U.

(Ing. Vincenzo LONGO)

