
TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare

BNL Spa

contro



N. Gen. Rep. 214/2013

Giudice Dr. GIOVANNA GIOIA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Roberto Mellea

iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 964

C.F. MLLRRT55B12C352Q

con studio in Catanzaro Via G. Sensales n. 22

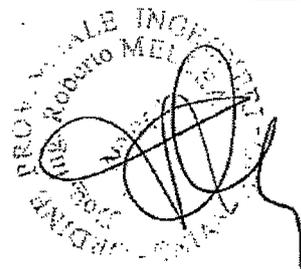
telefono: 0961 783629

cellulare: 3804227853

fax: 0961 743584

email: mellea@unicz.it

PEC: roberto.mellea@ingpec.eu



Il bene oggetto di vendita è costituito da un immobile facente parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato per civile abitazione ubicato nel Comune di Catanzaro sito in contrada S. Antonio n.17 (oggi Via G. Patari n. 22) e riportato al NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 43 part. 338 sub. 19 .

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI:

fabbricato sito nel Comune di Catanzaro classificato catastalmente al foglio di mappa n. 43 part. 338 sub. 19 in ragione di intera piena proprietà in testa alla ditta [REDACTED]

La proprietà oggetto della presenta perizia fa parte di un edificio a tre elevazioni di edilizia economica popolare costruita circa negli anni 60 .

L'immobile è così composto:

- disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e bagno .

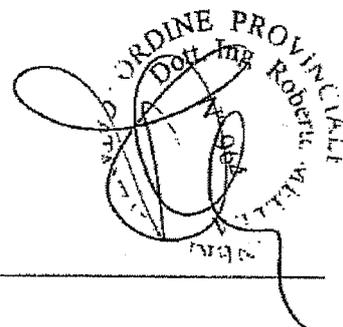
L'unità abitativa è completata da un balcone.

La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Il bene oggetto di vendita attualmente , per come dichiarato nel verbale, è occupato dal 2002 dal Sig. [REDACTED] (fratello dell'esecutato)..

L'esecutato, risulta essere proprietario dell'immobile per la quota di 1000/1000 dal 16/10/2003 a seguito di atto di compravendita per Notaio Roberta Crispino di Catanzaro Rep. N. 597/399 trascritto a Catanzaro in data 13/02/ 2007 ai n. 2464 R.G. e 1681 R.P.



2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

3.1 Domanda giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *NESSUNA*.

3.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
NESSUNA.

3.3 Atti di asservimento urbanistico: *NESSUNO*.

3.4 Altre limitazioni d'uso: *NESSUNO*.

3) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

4.1 Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (attiva) derivante da Concessione in Garanzia di finanziamento a favore di BNL spa contro [REDACTED]

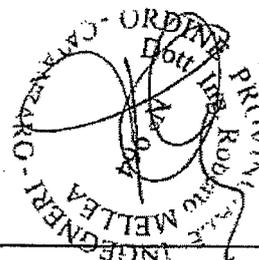
4.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario Ufficio Tribunale di Catanzaro a favore di a favore di BNL spa contro [REDACTED] con atto trascritto a Catanzaro in data 09/10/2013. Rep. 3822.

4) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLE NORMATIVE VIGENTI:

5.1 Conformità Urbanistico Edilizia

L'immobile risulta conforme alle norme urbanistiche ed edilizie e da controlli effettuati presso il Comune di Catanzaro, alla data attuale, non è stato ancora rilasciato il certificato di agibilità .



5.2 Conformità Catastale

La planimetria catastale dell'unità abitativa rispecchia lo stato dei luoghi.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

nessuna

6) DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene oggetto di vendita identificato al catasto fabbricati del comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 43 particella n.338 sub 19 categoria A4, classe 3, composto da 5 vani, - rendita: 206,58 ; l'immobile è situato al terzo piano di un fabbricato costruito circa negli anni 60 dall'Istituto case popolari di Catanzaro; il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

L'immobile è così composto: disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e bagno ed è completata da un balcone.

LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA

Relativamente alla verifica degli impianti è stato accertato che non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e di rispondenza alle normative vigenti; anche con riferimento alla situazione energetica, non si è in possesso dell'APE.

7) CONSISTENZA:

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Comm.le (mq)
Piano 3°	93,00	1,00	93,00
Balconi	4,55	0,33	1,50 ³³

INGEGNERI
ROBERTO
MELLEA
1,50³³

8) **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

10.1 Criterio di Stima

Il Criterio di Stima adottato per giungere al valore del bene oggetto di vendita è quello del più probabile valore di mercato, attraverso il sistema della stima sintetica e prendendo in considerazione i prezzi di mercato della zona in oggetto, l'andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche architettoniche dell'immobile in esame.

10.2 Fonti di Informazione

Conoscenza di mercato acquisita direttamente per indagini esperite in loco e dati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune e l'Ufficio dell'Agenzia del Territori della provincia di Catanzaro.

10.3 Valutazione delle Superfici

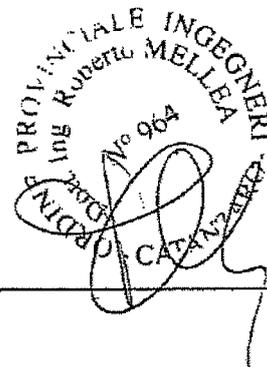
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato pari a **960,00 €/mq** di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Piano 3°	93,00	€ 960,00	€ 89.280,00
Balcone	1,50	€ 960,00	€ 1.440,00
	94,50	€ 960,00	€ 90.720,00

9) **_Adeguamenti e correzioni**

11.1 Adeguamenti e correzioni di stima

Nessuna



10) Prezzo Base d'Asta

Il valore del bene nello stato di fatto in cui si trova è pari a € 90.720,00€

(diconsi *novantamilasettecentoventi,00*)

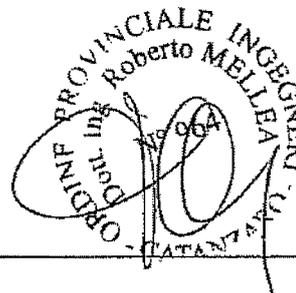
11) ALLEGATI

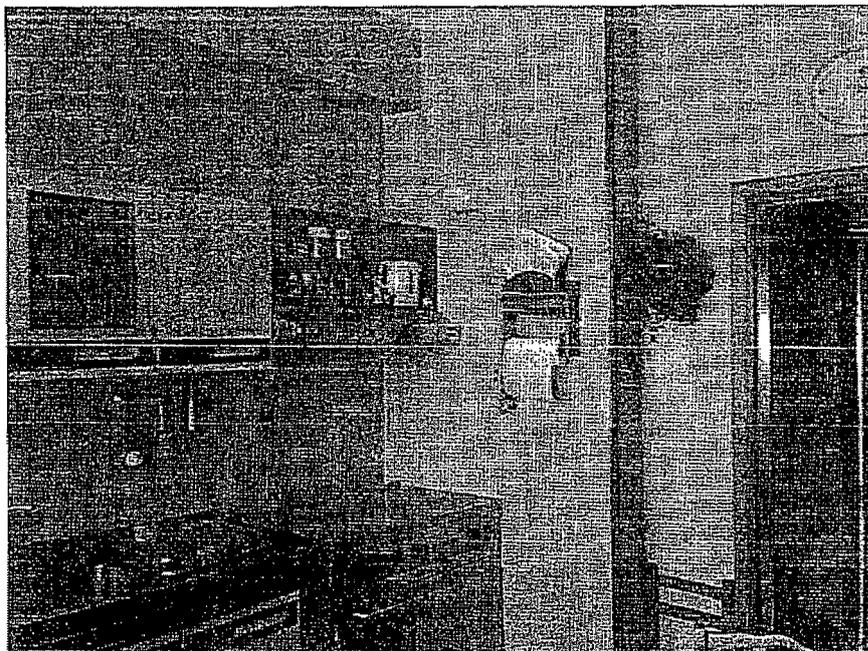
- ✕ *All. n. 1: Verbale di Sopralluogo;*
- ✕ *All. n. 2: Rilievo Planimetrico;*
- ✕ *All. n. 3: Rilievo Fotografico;*
- ✕ *All. n. 4: Planimetrie Catastali;*
- ✕ *All. n. 5: Estratto del foglio di mappa;*

Catanzaro lì 28. 02 . 2014

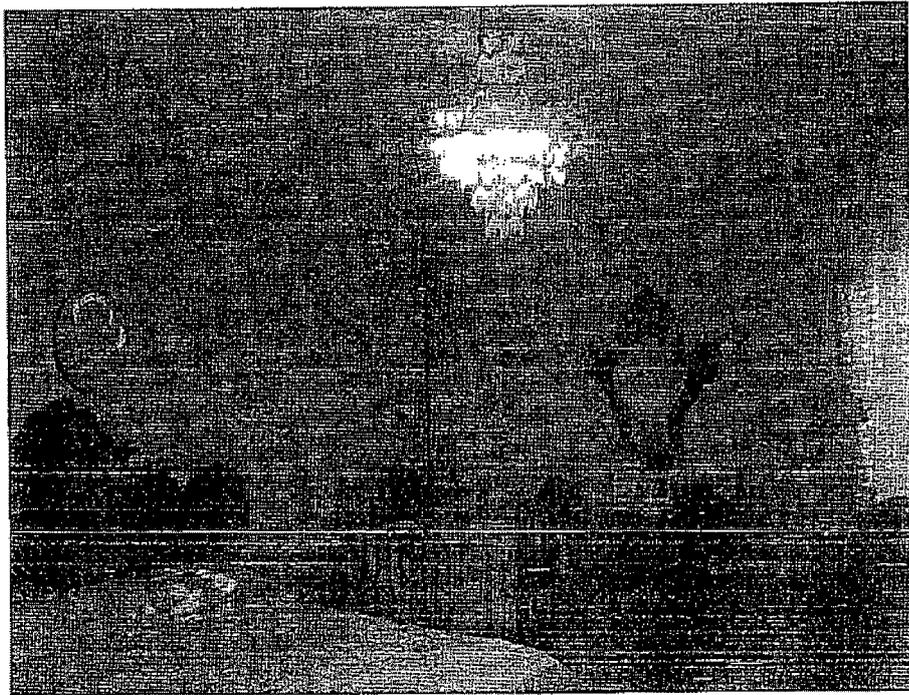
Il C.T.U.

Ing. Roberto Mellea

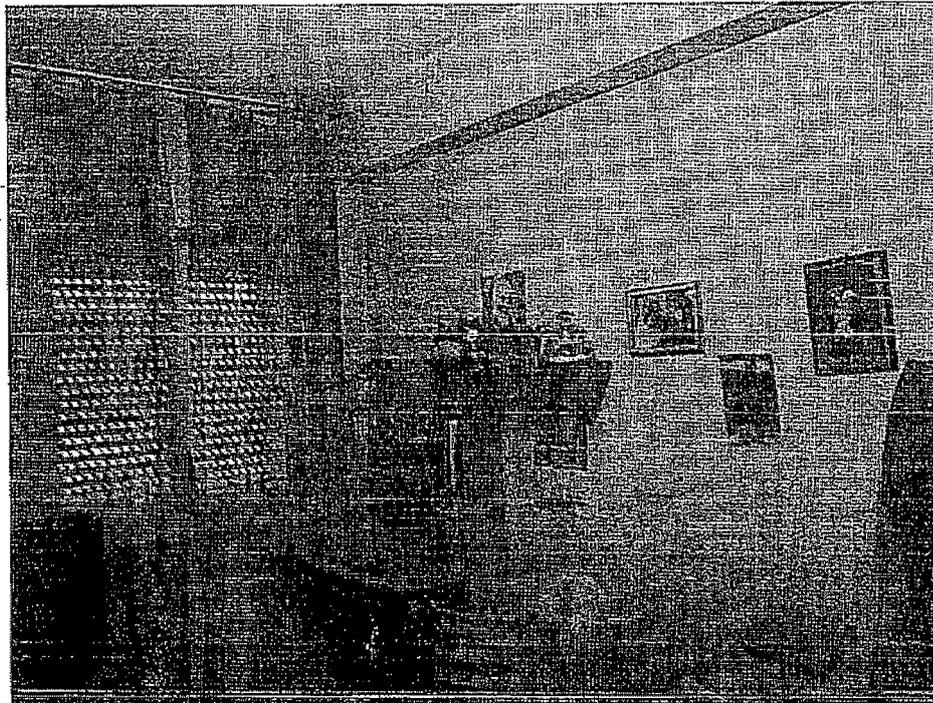




PROVINCIALE
ING. Roberto MELLA
N° 964
CATANIA



Particolare camera



PROVINCIALE INGEGNERI
Ing. Roberto MELLA
N. 464
[Signature]

Verbale di Sopralluogo No 1.

Il giorno 24 febbraio 2014 alle ore 15,00 si è proceduto al sopralluogo per rilevare e valutare l'immobile di proprietà [redacted] procedura N. 24/2013 (BNL c/o [redacted]).

sono presenti al tale sopralluogo:

Sig.ra [redacted] (fratello della Sig.ra [redacted] qualità di Conduttore dell'immobile).

Sig.ra [redacted], per quanto riguarda il fratello [redacted], assente per motivi di Salute.

Si procede alla effettuazione delle misure e foto dell'immobile, [redacted] non ci sono spese [redacted] pagate [redacted] dal [redacted] non ci sono spese [redacted] [redacted] e l'immobile non è amministrato.

oltre il [redacted] mi riferisce che l'immobile è occupato dal [redacted] dalla sua famiglia e dalla suocera in condizioni precarie di Salute.

Alle ore 16.00 si chiude il presente verbale.

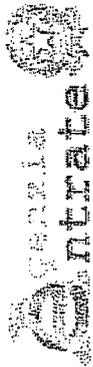
FREMMI

SP C.T.U.

[redacted]

[redacted]

INGEGNERIA
P. MELLEA
Via Sensales n. 22
88100 Catanzaro
Tel. 0961 783629
No. 064
MELLEA
ROBERTO



Data: 04/02/2014 - Ora: 09.18.32
 Visura n.: CZ0011164 Pag. 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2014

Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
 Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di CATANZARO (Codice: C352)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 43 Particella: 338 Sub.: 19

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Categoria	Classe	Consistenze		Rendita
1	Urbana	43	338	19	Zona Cens. 6	Δ/4	3	5 vani	Euro 206,58 L. 400,000	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: CONTRADA SANT' ANTONIO n. 17 piano 3 interno: 7;

INTERESTATO

N. [REDACTED]	DATI ANAGRAFICI
CODICE FISCALE [REDACTED]	
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/02/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 1681-1/2007 in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 597 Rogante: CRISPINO ROBERTA	
Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 3704

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: MELLEA ROBERTO CTU

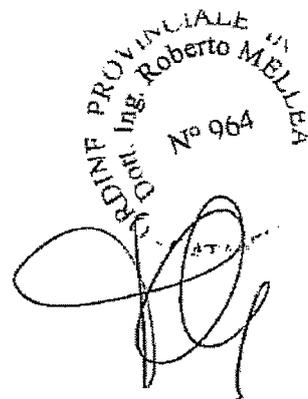
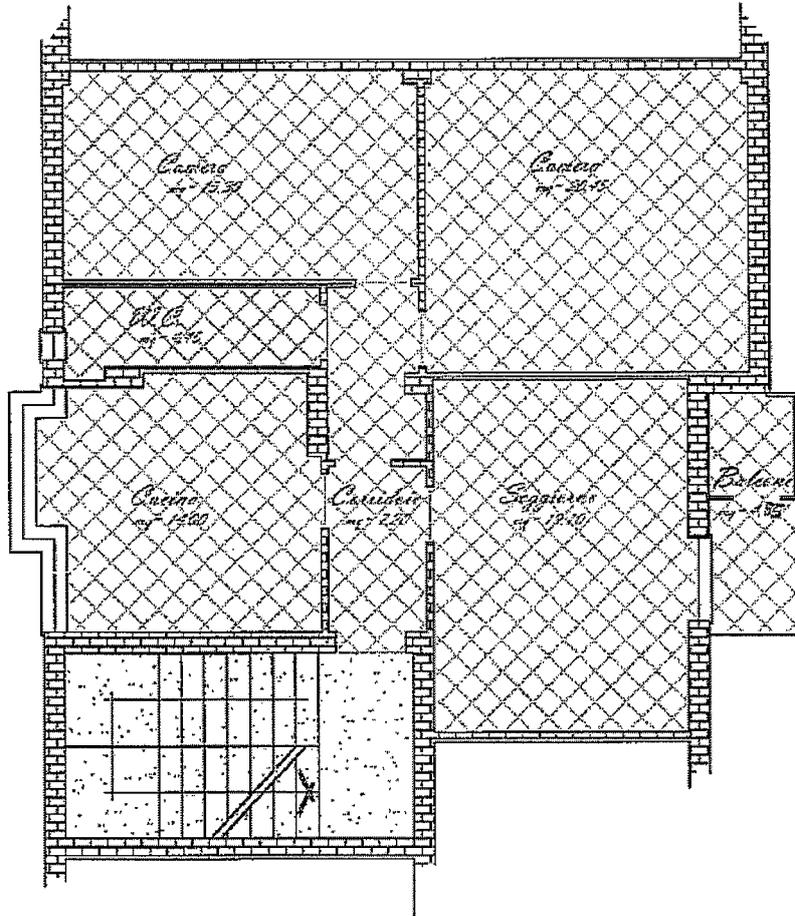
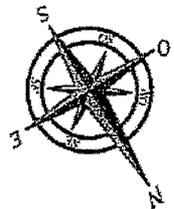


Fig. 43. P.llo 338, Sub. 19



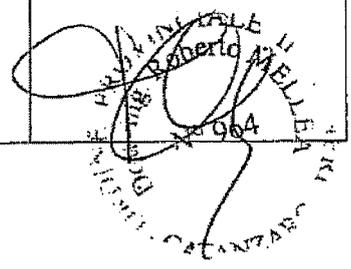
Destinazione D'uso	Superficie lorda (mq)
Abitazione	93,00
Balconi	4,55



Scala: 1.100

Comune di Catanzaro

IL C.T.U.
Ing. Roberto Mellea



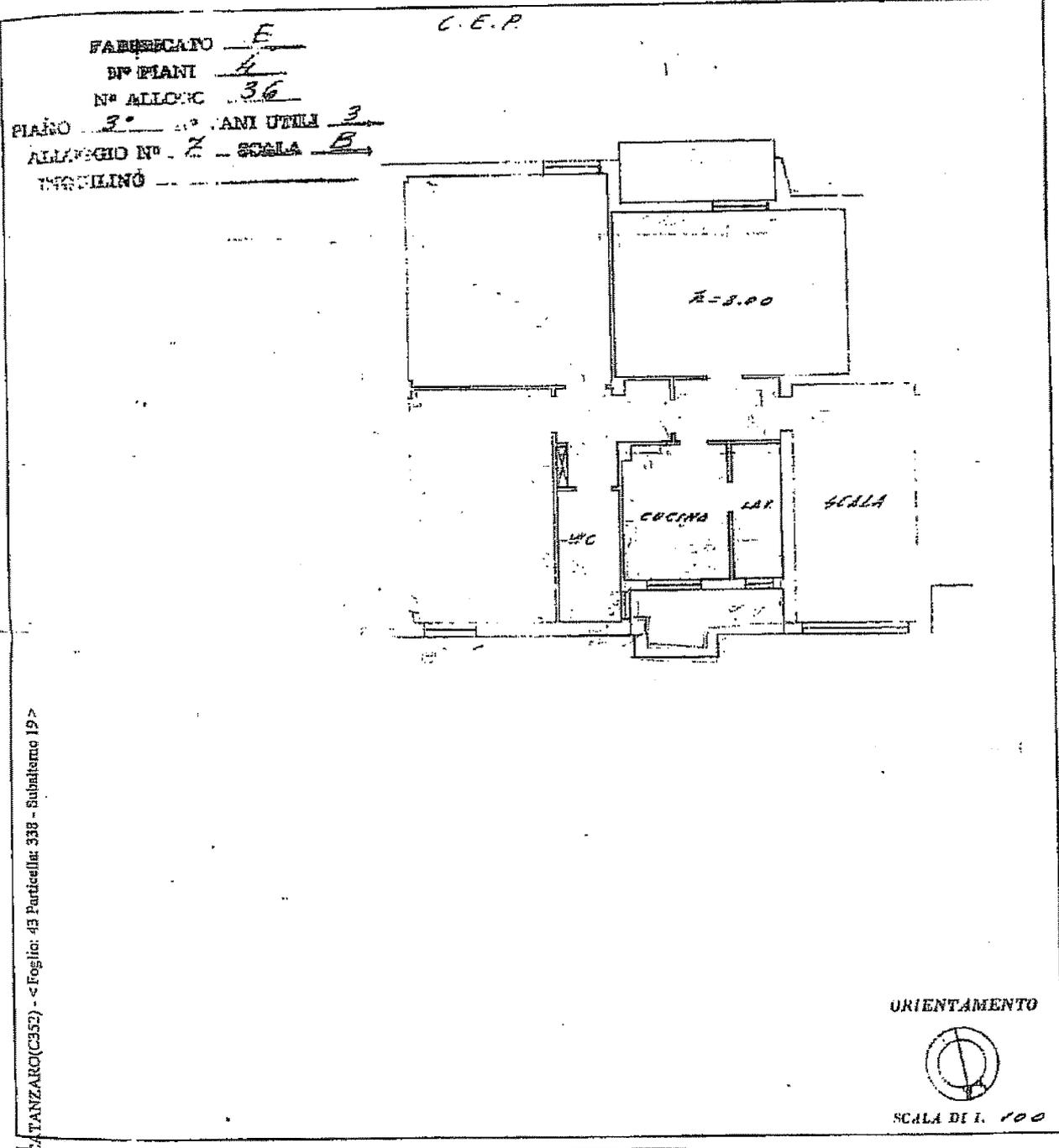


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANZARO Via 200. S. ANTONIO V.G.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



CATANZARO (C352) - Foglio: 43 Particella: 338 - Subalterno 19 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEI TERZI

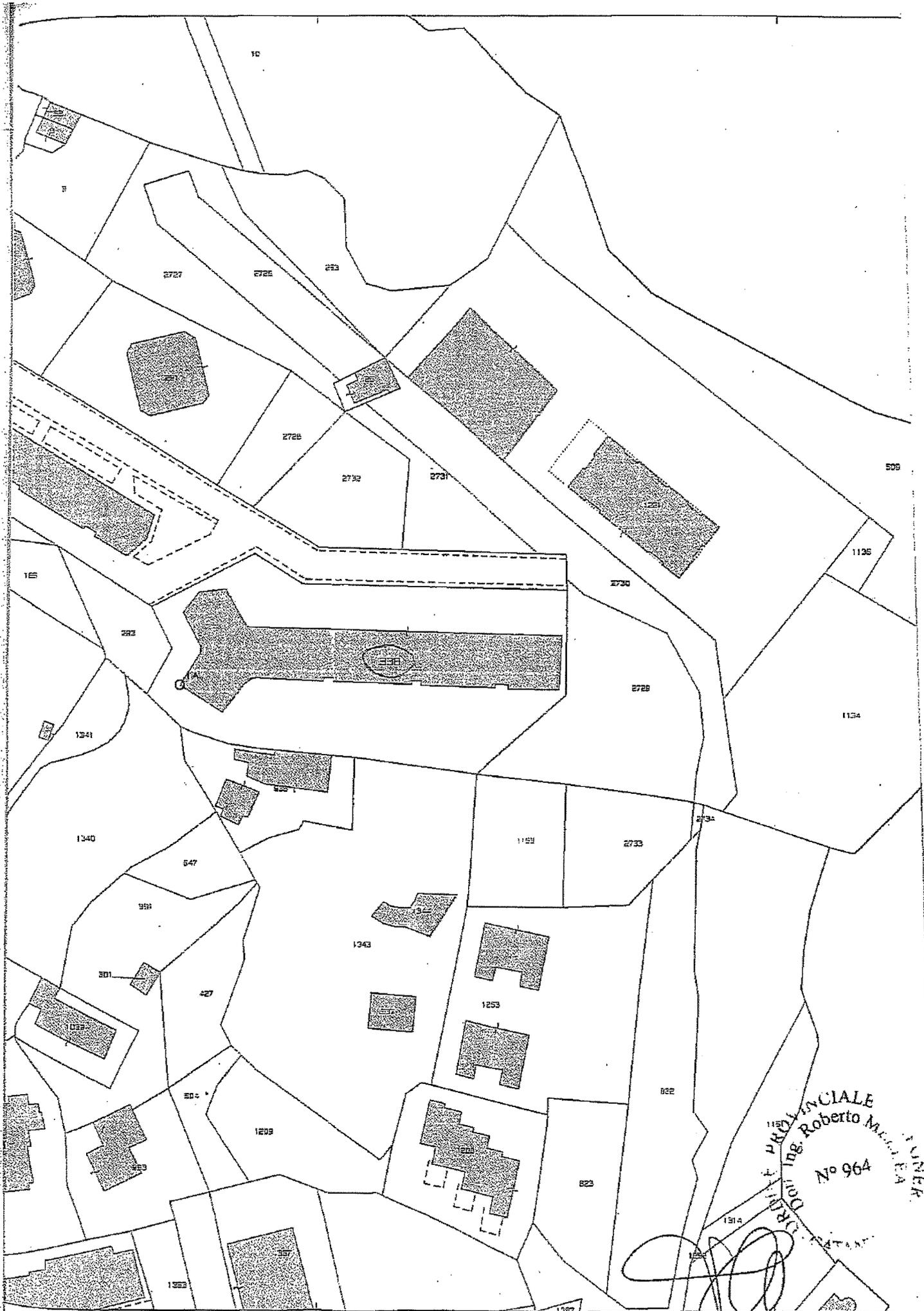
ibbricati - Situazione al 04/02/2014 - Comune di SANT' ANTONIO n. 17 piano: 3 inform: 7

Compilata dal

Inscritto all'Albo de
della Provincia di C.A. **INGEGNERI**
N° 964

DATA 22 FEB 1968

Firma: *Roberto Mellea*



PROVINCIALE
Ing. Roberto M...
N° 964
CANTON...

[Handwritten signature]