

TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 46/2020 R.G.E.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

CONTRO

E

RELAZIONE FINALE DI C.T.U

IL C.T.U.

(Arch. Salvatore Carioti)

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882

e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



PREMESSE

*Il tribunale di Catanzaro, Settore Esecuzioni Immobiliari, con ordinanza del 12.09.2020 del Giudice Dott.ssa Song Damiani, ha disposto consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione di immobili pignorati e con successiva notifica via posta elettronica certificata in data 15.09.2020, ha nominato C.T.U. il sottoscritto dott. Arch. **Salvatore Carioti**, con studio in Catanzaro, via Turco n° 83, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n° 1199 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Catanzaro con il n° 1493 in data 16.02.02.*

In seguito a ciò il sottoscritto accettava l'incarico con formale comunicazione tramite posta elettronica certificata in data 18.09.2020, come disposto dal Giudice entro 7 giorni dalla data del provvedimento.

Il sottoscritto, in data 23.09.2020 e sempre a mezzo PEC, ha ricevuto, dal nominato custode giudiziario degli immobili pignorati, Avv. Orazio Zimatore, la comunicazione della convocazione delle parti per giorno 01.10.2020 nell'immobile pignorato sito in Catanzaro in Via Conti Falluc n° 122 ed accettava di dare contestualmente inizio alle operazioni peritali.

Alle ore 15 del giorno 01.10.2020, il sottoscritto ha trovato sul posto, oltre al sopra citato custode giudiziario, l'esecutato signor ██████████ ██████████ ed i suoi legali, avvocati Arcangelo ed Enzo De Caro legali del debitore.

*Nel primo sopralluogo (vedi verbali di sopralluogo (**allegato 1**)) il sottoscritto aveva così modo di visionare tutti i locali dell'appartamento sito in Via Conti Falluc n° 122 oggetto della procedura esecutiva, l'area di pertinenza esterna e il garage al piano seminterrato, effettuando rilievo e documentazione fotografica (**allegato 2A**).*

In data 06.10.2020 alle ore 9,00 le operazioni peritali proseguivano sempre in Via Conti Falluc n° 122 per prendere visione al piano sottotetto del locale deposito; successivamente, unitamente al custode immobiliare e alla debitrice ex coniuge del signor ██████████ ██████████ signora ██████████ ██████████, il sottoscritto aveva accesso all'abitazione sita nel comune di Staletti (CZ) in

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



località Caminia, eseguendo rilievo e documentazione fotografica (**allegato 2B**).

Sempre in data 06.10.2020 alle ore 21 veniva concordato col custode giudiziario Avv. Orazio Zimatore e la debitrice [REDACTED] un terzo sopralluogo nell'orario di chiusura del locale commerciale ad uso bar, gelateria e pasticceria ubicato in Via Lucrezia della Valle, realizzando i rilievi necessari e la documentazione fotografica dello stesso (**allegato 2C**) e mettendosi quindi in condizione di redigere la presente breve relazione preliminare in ordine ai quesiti n° 1, n° 2 e n° 3, che vengono di seguito esplicitati.

RISPOSTE AI QUESITI

1° QUESITO

“L’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene”.

I beni immobili oggetto della procedura esecutiva a carico di [REDACTED] ed [REDACTED] sono costituiti da:

Abitazione di tipo economico (A/3) in Catanzaro, in catasto Foglio 78 particella 262 subalterno 2, zona cens. 3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale 132 mq, rendita euro 295,41.

Immobilabile di tipo C/2 in Catanzaro, in catasto Foglio 78 particella 262 subalterno 12, zona cens. 3, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 31 mq, rendita euro 41,63.

Immobilabile di tipo C/6 in Catanzaro, in catasto Foglio 78 particella 262 subalterno 16, zona cens. 3, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale 23 mq, rendita euro 33,05.

Immobilabile di tipo C/2 in Catanzaro, in catasto Foglio 69 particella 843 subalterno 24, zona cens. 3, classe 2, consistenza 141 mq, superficie catastale 155 mq, rendita euro 1.893,33.

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



Abitazione di tipo economico (A/3) in Stalettì (CZ), in catasto Foglio 14 particelle 482/8 - 482/9 graffate, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale 102 mq, rendita euro 227,24.

L'abitazione di tipo economico in Catanzaro consiste in un unità immobiliare, come scritto in premessa, localizzata al piano rialzato, interno 1 di un fabbricato condominiale sito alla Via Conti Falluc n° 122, contrada Fiumarella Bova.

Il fabbricato è ubicato nella periferia sud di Catanzaro, provenendo dal centro cittadino o dall'autostrada A2, tramite il raccordo autostradale ex strada dei due mari 280, percorrendo Via Lucrezia della Valle e imboccando sulla destra Via Conti Falluc con accesso sempre in destra attraverso un cancello carrabile.

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra, più in seminterrato e un sottotetto, con struttura in cemento armato e tamponatura esterna in muratura.

Al fabbricato, facente parte di un complesso residenziale denominato "Residence Eleana" costituito da 8 corpi di fabbrica contrassegnati con i numeri da 1 a 8, si ha accesso attraverso il portone d'ingresso lato Nord contrassegnato col numero 6, raggiungibile sulla sinistra del cancello carrabile percorrendo un breve tratto di strada



Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



asfaltata interna. Al piano rialzato, tramite una piccola rampa di scale, dotata anche di vano ascensore, si accede all'appartamento che è composto da soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno e tre camere da letto.

L'immobile confina a sud e ad ovest con spazio esterno di pertinenza, a est con vano scala interno e appartamento interno 2 e a nord con area esterna ove è ubicato il portone d'ingresso.

Alla sinistra del portoncino blindato di ingresso si trova la zona giorno, con infissi che affacciano sull'area di pertinenza lato sud, raggiungibile da un balcone tramite una piccola rampa di scale.

Alla destra dell'ingresso è ubicata la cucina a cui si accede dal soggiorno attraverso una porta scorrevole in legno e vetro, un'altra porta a doppia anta da accesso a un disimpegno che conduce a due camere da letto sulla destra, il bagno principale in fondo, un wc con piccolo ante bagno e una camera da letto matrimoniale sulla sinistra.

Gli infissi esterni dell'unità immobiliare sono in legno con vetro singolo e dotate di zanzariera e persiane pure in legno, analoghe a quelli degli altri appartamenti del fabbricato.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres di cm 40x40, poste in diagonale ad eccezione dei due bagni che hanno pavimentazione in ceramica smaltata cm 40x40.

L'unità immobiliare è dotata di impianti a norma di legge; quello di riscaldamento è assicurato da una caldaia posizionata nel wc di servizio che alimenta i radiatori presenti in tutti i vani della stessa, bagni compresi. Altri impianti esistenti sono quello elettrico e quello idrico sanitario, oltre all'allaccio gas per la cucina.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, direttamente dalla zona giorno, tramite un ampio infisso costituito da due porte finestre ed una finestra centrale, si accede ad un'area di pertinenza esterna.

Tale area, come già specificato, si raggiunge scendendo una rampa di scale da un balcone della larghezza di 140 cm con parapetto in muratura largo cm 10.

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



L'area, delimitata da un muretto basso e sovrastante ringhiera in ferro, è in gran parte pavimentata con piastrelle in cotto cm 30x30 poste in diagonale; adiacente al muretto di confine lungo il perimetro esterno si trova un'aiuola parzialmente alberata.

A est la pertinenza confina con area esterna di altra proprietà e tra il balcone e il confine è stato ricavato un piccolo locale tecnico alto circa 160 cm.

Lungo tutto il lato sud un muretto delimita l'area che confina con strada esterna pedonale privata; di fronte al balcone è stato realizzato un manufatto in muratura di mattoni delimitato da un cancello in ferro, ma senza copertura e di altezza inferiore ai 160 cm, quindi non costituente volume, oltre a una piccola cuccia per cane e un barbecue sempre in muratura.

Sul lato Nord dell'area di pertinenza un cancello in ferro permette l'accesso diretto all'esterno ove si trova il portone d'ingresso dell'edificio. Le rifiniture esterne dell'abitazione, così come quelle interne, si presentano in buon stato di conservazione, intonaco e tinteggiatura non hanno nessun segno di degrado sulle facciate appartenenti all'unità immobiliare.

*Al piano sottotetto, raggiungibile in ascensore o tramite vano scala, si trova il **locale deposito** di proprietà dei debitori identificato catastalmente Foglio 78 particella 262 subalterno 12.*

Al predetto immobile si accede tramite la prima porta a sinistra del corridoio salendo con le scale e in ascensore.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il locale non è utilizzato come deposito, infatti è parzialmente arredato da un letto singolo, un armadietto e un frigorifero.

Inoltre alla sinistra dell'ingresso, tramite la realizzazione di una parete divisoria in muratura di mattoni, è stato ricavato un piccolo bagno dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



Il sottotetto ha altezza massima pari a mt 2,20 e minima 53 cm, l'illuminazione e l'areazione sono assicurati da due velux delle dimensioni di cm 113x113 e cm 113x73.

*L'immobile di tipo C/6, **posto auto coperto**, si raggiunge dal piano terra scendendo una sola rampa di scale, al piano seminterrato sono ubicati alcuni magazzini, il primo immediatamente sulla destra, contraddistinto col numero 4, fa parte dei beni oggetto della presente procedura ed è identificato catastalmente al Foglio 78 particella 262 subalterno 16.*

Esso confina con il corridoio di disimpegno, col vano scala, con altro posto auto numero 5 e con spazio esterno di isolamento.

L'immobile è dotato di serranda metallica automatizzata e come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata è adibita a deposito e non a posto auto coperto.

Sul soffitto dello stesso sono evidenti, nella zona alla destra del piccolo infisso esistente, macchie di umidità che hanno comportato segni di degrado su tinteggiatura e intonaco.

*Altro immobile di proprietà dei debitori è un **locale ad uso commerciale** facente parte di un complesso immobiliare anche a destinazione direzionale, costituito da due corpi di fabbrica attigui e comunicanti, sito in Catanzaro località Serena – Sansinato – Fiumarella con accesso da Via Lucrezia della Valle e posta al piano terra, riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 69 particella 843 subalterno 24.*

La Via Lucrezia della Valle è situata anch'essa nella periferia sud di Catanzaro, facilmente raggiungibile dal centro tramite il ponte Morandi e Viale De Filippis e da fuori città attraverso la galleria del Sansinato provenendo da autostrada A2 e il raccordo autostradale ex strada dei due mari 280.

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it





L'immobile confina con marciapiede e ampio spazio esterno adibito a parcheggio, con altre porzioni immobiliari e con vano scala che mette in comunicazione i due corpi di fabbrica costituiti da due elevazioni fuori terra.

Al locale si accede tramite infisso delle dimensioni di cm 280x220 in alluminio a 2 ante di cui la maggiore fissa e l'altra apribile, altro infisso, di analoghe dimensioni, si trova a pochi cm in destra in prossimità dell'ingresso al vano scala centrale del complesso immobiliare.

Entrando sulla destra sono ubicati un paio di tavolini e a seguire il bancone bar di forma semicircolare, sulla sinistra altri tavolini e due frigoriferi a doppia anta contenenti torte e dolci e a seguire la cassa.

In fondo al locale si trovano due servizi igienici distinti per sesso con impianto ad areazione forzata, ai quali si accede attraverso un ante bagno con porta a sinistra della parete in cartongesso ove è posta una tv ed in prossimità a destra un frigorifero per le bibite.

Nell'ante bagno è presente un lavabo con sovrastante specchio, dispenser sapone, asciugamani elettrico e un boiler per produzione di acqua calda sanitaria.

Alla destra dei servizi si trova una sala con divani e tavoli in legno alcuni più grandi e altri a due posti, direttamente da questa sala con un ultima porta scorrevole sulla sinistra si ha accesso al bagno del personale preceduto da ante bagno con lavello, specchio e appendi abiti.

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



Una porta sulla destra della sala consente la comunicazione con altra unità immobiliare di proprietà del debitore signor ██████████ ██████████ ma non oggetto della procedura esecutiva.

Le rifiniture interne del locale si trovano in ottimo stato di conservazione. La pavimentazione è in piastrelle di gres poste in diagonale di cm 40x40, mentre i servizi igienici hanno sia rivestimenti fino ad altezza 220 cm che pavimenti in ceramica smaltata. Tutti i soffitti hanno controsoffittature in cartongesso con faretti led di illuminazione, il controsoffitto dei bagni è in lastre di cartongesso cm 40x40.

Anche i pilastri sono rivestiti in cartongesso, così come parte delle scaffalature che contengono bottiglie con spumanti e vino, gli altri arredi di buona qualità sono invece in legno come le porte interne.

Gli impianti esistenti e funzionanti e a norma, oltre ai già citati elettrico e di ventilazione meccanica sono quelli di climatizzazione invernale ed estiva ed idrico sanitario.

*Infine altro immobile di proprietà dei debitori è un **abitazione di tipo economico** sito in Stalettì (CZ), località Caminia alta, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 14 particelle 482/8 - 482/9 graffate.*

L'immobile è raggiungibile tramite la S.S. 106 Jonica procedendo da Catanzaro in direzione Soverato, uscendo dalla statale per la località balneare Pietragrande e salendo sulla sinistra, poco dopo una rotatoria, con una strada locale che conduce al Villaggio Lopilato di Caminia Alta.



Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



L'appartamento è costituito da piano terra e piano primo con annessa corte di pertinenza esclusiva antistante e retrostante.

L'immobile confina ad est con giardino esterno e strada, a ovest con spazio di pertinenza pavimentato separato da un muretto e recinzione da altra proprietà, a sud e a nord con altre proprietà.

Alla villetta si accede tramite cancelletto in ferro di altezza di circa un metro in un area pavimentata con lastre di pietra circondata da due aiuole laterali, successivamente si raggiunge il portoncino in legno di ingresso salendo tre scalini e un piccolo pianerottolo pavimentato in cotto.

A piano terra si sviluppa la zona giorno ove in fondo sulla sinistra è ricavata una piccola cucina; per mezzo di una porta finestra in legno con persiane e zanzariera si raggiunge un area esterna di minori dimensioni rispetto a quella antistante, ugualmente pavimentata e delimitata da muretti e da due piccole aiuole.

Una scala interna posta alla sinistra della porta di ingresso conduce alla zona notte al piano superiore ove si sviluppano due stanze da letto e un bagno.

A destra del piccolo disimpegno che si raggiunge dalla scala si trova la stanza da letto più grande, mentre a sinistra vi sono un bagno e la stanza da letto di minor superficie.

Entrambe le stanze da letto hanno affaccio tramite balconi sui lati est ed ovest della villetta, il balcone della stanza da letto più piccola lato ovest ha una superficie minore rispetto a quella riscontrata sulla planimetria catastale, in quanto il bagno risulta ampliato con affaccio diretto con finestra ad un anta in legno.

Nel complesso le rifiniture interne dell'appartamento, pavimenti, rivestimenti, intonaco e tinteggiatura, si presentano in buon stato di conservazione, quelle esterne necessitano in parte di opere manutenzione sull'intonaco parzialmente deteriorato tra il pianerottolo e il portoncino d'ingresso e sul muretto di recinzione dello spazio esterno retrostante.

Gli impianti esistenti e funzionanti sono:

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



*impianto elettrico, con illuminazione interna e faretti per l'esterno;
 climatizzazione invernale ed estiva con unità interne ed esterne poste al
 piano superiore nelle stanze da letto e nei balconi;
 idrico sanitario e scarico per vaso, bidet, lavabo e cabina doccia;
 produzione di acqua calda sanitaria tramite scaldabagno;
 allaccio gas per la cucina.*

2° QUESITO

“il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari”.

In base a quanto riportato dalle visure storiche catastali (allegato 3) e dagli atti di compravendita acquisiti dal sottoscritto (allegato 4), i titoli di proprietà dei beni immobili che fanno parte del presente procedimento esecutivo e in capo ai debitori esecutati, risultano i seguenti:

Immobili identificati catastalmente al Foglio 78 Particella 262 sub 2-12-16, costituiti da appartamento per civile abitazione, locale deposito e posto auto coperto, sono di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei signori ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.

I suindicati immobili sono pervenuti con atto di vendita del Notaio Maria Grazia Silvana Gemini del 28.12.1988 rep. n. 43956, trascritto il 30.12.1988 ai nn. 26811/22568, da potere della ██████████ ██████████ con sede in ██████████ C.F. ██████████.

Immobile identificato catastalmente al Foglio 69 Particella 843 sub 24, locale ad uso commerciale in Via Lucrezia della Valle in Catanzaro, è pervenuto al signor ██████████ ██████████, che ne ha la piena proprietà, con atto di vendita del Notaio Guglielmo Rocco rep. n. 136465/22946 trascritto il 03.03.2008 ai nn. 3432/2187, da potere della ██████████ ██████████ ██████████ con sede in ██████████ C.F. ██████████.

Immobile identificato catastalmente al Foglio 14 Particella 482 sub 8-9 graffate, abitazione di tipo economico sito in Staletti (CZ), è di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei signori ██████████

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
 e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



██████ e ██████ ed è pervenuto con atto di vendita del Notaio Stanizzi Gregorio del 05.03.1991 Rep. n. 69.840 trascritto il 23.03.1991 ai nn. 6491/5682 da potere di ██████ ██████ ██████ nato a ██████ il ██████ C.F. ██████.

3° QUESITO

“lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”.

Il bene immobile identificato catastalmente al Foglio 78 Particella 262 sub 2, appartamento per civile abitazione in Via Conti Falluc n° 122, nel corso del primo sopralluogo di inizio operazioni peritali del 01.10.2020 è stato trovato occupato dalla Signora ██████ ██████ che ha dichiarato di essere la ex convivente del figlio degli esecutati. Con lei convivono, ed erano presenti, anche tre bambini, di cui il minore nipote degli esecutati.

Non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Il bene immobile identificato catastalmente al Foglio 78 Particella 262 sub 12, locale deposito, è stato trovato in possesso del signor ██████ ██████ col quale si è avuto accesso allo stesso e che ha dichiarato di abitarvi.

Non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Il bene immobile identificato catastalmente al Foglio 78 Particella 262 sub 16, locale posto auto, è stato trovato in possesso della Signora ██████ ██████, con la quale si è avuto accesso allo stesso e che occupa anche il sovrastante appartamento.

Non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Il bene immobile identificato catastalmente al Foglio 14 Particella 482 sub 8-9 graffate, abitazione di tipo economico sito in Stalettì (CZ) in località Caminia, alta secondo sue dichiarazioni nel corso del secondo sopralluogo in data 08.10.2020, è occupata dalla debitrice signora ██████ ██████ ex coniuge del signor ██████ ██████. Non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



Il bene immobile identificato catastalmente al Foglio 69 Particella 843 sub 24, locale ad uso commerciale in Via Lucrezia della Valle in Catanzaro, come premesso ed identificato è adibito ad uso bar, gelateria e pasticceria. Esiste un contratto di locazione stipulato in data 31.07.2018 tra il signor ██████████ proprietario del locale commerciale e il signor ██████████ legale rappresentante pro tempore della società ██████████ con sede in ██████████. Il contratto è stato registrato all'Agenzia dell'Entrate al n° 2770 sempre in data 31.07.2018 e avrà validità di sei anni dal 01.08.2018 al 31.07.2024.

4° QUESITO

“il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell’art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)”.

Il valore degli immobili pignorati sarà determinato nel rispetto dei criteri previsti dall’art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Ai sensi dell’articolo 569 c.p.c., primo comma, si è proceduto alla stima determinando la superficie commerciale dell’immobile, ai sensi dell’allegato C del decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 23 marzo 1998 e riportati in dettaglio nel manuale della Banca dati quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), calcolando, attraverso gli elaborati grafici planimetrici (allegato 5), l’intera superficie interna lorda degli immobili, dei quali il sottoscritto ha effettuato il rilievo, comprensiva dei divisori e delle murature perimetrali.

Quantificato il valore per metro quadrato e il valore complessivo, successivamente si apportano analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il valore di mercato è stato calcolato attraverso i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Ciò in quanto non è stato possibile rintracciare contratti di alienazione o decreti di trasferimento emessi dal Tribunale aventi per oggetto altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; né si sono rintracciati dati presso agenzie immobiliari, studi professionali o mediatori.

Nello specifico, come riferimento per la valutazione degli immobili, si sono utilizzati i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate riferite al primo semestre del 2020 dei Comuni di Catanzaro e Staletti.

5° QUESITO

“al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”.

*Al quesito numero 1 della presente relazione sono stati individuati i beni oggetto di pignoramento. Esaminati una serie di fattori, quali la diversa localizzazione degli stessi, la destinazione d'uso, il titolo di proprietà dei beni etc., ai fini di una maggiore vantaggiosità della vendita si ritiene opportuno la formazione di numero **5 lotti separati** che vengono di seguito elencati:*

Lotto n° 1. *Civile abitazione ubicata in Via Conti Falluc n° 122 in Catanzaro al piano rialzato compreso area di pertinenza esterna, di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei signori*

██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



Lotto n° 2. Locale deposito al piano sottotetto dello stesso fabbricato, di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei signori ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.

Lotto n° 3. Locale box auto coperto al piano seminterrato del fabbricato in Via Conti Falluc n° 122, di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei signori ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.

Lotto n° 4. Locale commerciale ad uso bar, gelateria e pasticceria al piano terra di un fabbricato sito in Via Lucrezia della Valle snc in Catanzaro di piena proprietà del signor ██████████ ██████████.

Lotto n° 5. Civile abitazione in località Caminia Alta nel comune di Staletti, appartamento a due piani fuori terra ed aree di pertinenza esterne di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei signori ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.

6° QUESITO

“in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli”.

Pur essendo i due immobili ad uso civile abitazione in comproprietà dei coniugi ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ in regime di comunione legale dei beni, essi non si prestano a divisioni vantaggiose ai fini della vendita. Considerato lo stato di fatto degli immobili, la superficie, la tipologia e l'accesso agli stessi, ampiamente descritti nel secondo quesito della presente relazione, non è possibile un progetto di divisione dei beni, se non con lavori dai costi elevatissimi che non comporterebbero alcuna vantaggiosità della vendita.

7° QUESITO

“l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

Lotti n° 1, 2 e 3.

La civile abitazione sita in Via Conti Falluc n° 122 in Catanzaro al piano rialzato del fabbricato contrassegnato col n° 6, compreso locale posto auto coperto a piano seminterrato e locale deposito al piano sottotetto, fanno parte di un condominio amministrato dall'avvocato [REDACTED].

*L'amministratore del condominio denominato “Residence Eleana” ha inviato comunicazione al Custode Immobiliare avv. Zimatore, inoltrandola via mail anche al sottoscritto, con i debiti verso lo stesso, di cui si allega copia (**allegato 6**) e dalla quale si evince che il debito complessivo degli eseguiti ammonta ad € 9.983,13 di cui € 8.573,41 per quote straordinarie ed € 1.409,72 per quote ordinarie.*

Lotto n° 4.

Il locale ad uso commerciale ad uso bar, gelateria e pasticceria al piano terra di un fabbricato sito in Via Lucrezia della Valle in Catanzaro, come descritto al quesito n° 1 fa parte di un di un complesso immobiliare il cui condominio è amministrato dall'avvocato [REDACTED].

*A seguito di comunicazione tramite PEC inviata al sottoscritto, l'avvocato [REDACTED] ha quantificato le spese che risultano ad oggi non pagate dalla tabella, che si allega alla presente (**allegato 6**), “preventivo gestione 01.02.2020 – 31.01.2021 con lavori straordinari” dalla quale per l'interno B 28 Commerciale si desume un totale da versare pari ad € 1.686,55 di cui € 381,83 per lavori straordinari riguardanti le facciate ed € 138,92 che riguardano l'esercizio delle gestione precedente.*

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



Lotto n° 5.

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale, non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente.

Per gli altri vincoli che incidono sulla attitudine edificatoria nelle zone territoriali ove sono ubicati gli immobili, si rimanda al quesito n° 9 inerente la verifica della regolarità edilizia e l'acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica.

8° QUESITO

“la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né il diritto sul bene del debitore pignorato risulta derivante da alcuno dei suddetti titoli.

9° QUESITO

“la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente”.

Lotti n° 1, 2 e 3

*Dall'atto di compra vendita allegato (**allegato 4**) si evince che la società ██████████ ha realizzato un complesso residenziale denominato “Residence Eleana” costituito da 8 corpi di fabbrica contrassegnati con i numeri da 1 a 8, su un terreno oggetto di lottizzazione convenzionata col*

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



Comune di Catanzaro in data 30.06.1982 e registrato il 19.07.1982 al n°2910.

Successivamente il Comune di Catanzaro, ha rilasciato Concessione Edilizia in data 10.05.1985 vista la domanda in data 28.12.1983 inoltrata dalla [REDACTED] per la costruzione di n° 8 fabbricati, che si allega alla presente (**allegato 7**).

Non risulta agli atti del Comune di Catanzaro alcun certificato di agibilità per gli otto corpi di fabbrica che fanno parte del complesso edilizio denominato "Residence Eleana".

Inoltre, è stata chiesta dall'Amministratore di Condominio domanda di condono per alcuni abusi edilizi ai sensi della legge 724/94 e s.m. prat. 3244 prot. gen. n. 29630 del 27/12/94 ad oggi in via di definizione con il Comune di Catanzaro, che si allega nel medesimo allegato n° 7.

Dal certificato di destinazione urbanistica, richiesto dal sottoscritto al Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro, che si allega alla presente con le relative Norme Tecniche di Attuazione (**allegato 8**), si evince che, l'immobile identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa 78, particella 262, nello strumento urbanistico vigente approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato: "**Zona Territoriale Omogenea B1** – Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani.

Inoltre, il bene è compreso nella perimetrazione di un'area soggetta al Vincolo di cui all'art. 142, 1° comma lettera "C - 150 ml da sponde Fiumi e Torrenti" del Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42 - Vincolo Ambientale;

Lotto n° 4

Dall'atto di compra vendita allegato (**allegato 4**) si evince che la società "[REDACTED]" ha realizzato un complesso immobiliare di cui fa

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



parte l'unità immobiliare ad uso bar, gelateria e pasticceria oggetto di pignoramento, che è stato costruito in base ed in conformità alle Denuncia di Inizio Attività presentata in data 30.06.2005 al Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro – Sportello Unico per Attività Produttiva, nei termini e con le modalità di legge, completa di tutta la documentazione a tal fine richiesta, giusta domanda acquisita con il n. 44928 di protocollo che si allega (allegato 7).

Successivamente al predetto atto di compravendita è stato rilasciato, sempre alla ditta “████████████████████” in data 10.04.2008, Certificato di Agibilità con prot. n° 33094 per le unità immobiliari facenti parte del fabbricato individuato con la lettera B avente destinazione commerciale con annesse attività direzionali, sito in Via Lucrezia della Valle identificate in Catasto al foglio n° 69 particella n° 839 e 843, di cui al sottoscritto è stata rilasciata copia dal Settore Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro in data 16.12.2020 e che si allega (allegato 7).

Nel certificato di destinazione urbanistica, richiesto dal sottoscritto al Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro ((allegato 8), si evince che, l'immobile identificato in catasto fabbricati al Foglio di Mappa n° 69 particella n° 843 nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato: “Zona Territoriale Omogenea D1 – Attività produttive esistenti”; che detto bene è parzialmente compreso nella perimetrazione di cui al parere del Settore Geologico Regionale n° 118/003 del 15.02.2000, come aree a Stabilità Limitata nella quale l'attività edilizia è regolamentata dall'art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.; che detto bene è compreso nella perimetrazione di un'area classificata come “Perimetro Frane” dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 115 del 28.12.2001.

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



Lotto n° 5

Dal certificato di destinazione urbanistica, richiesto dal sottoscritto al III Settore area tecnica servizio n° 1 Urbanistica del Comune di Stalettì Catanzaro (allegato 8), si evince che, l'immobile identificato in catasto fabbricati al Foglio di Mappa n° 14 particella n° 482 nello strumento urbanistico vigente approvato con Decreto del Dirigente Generale n° 230 del 29.11.1999, risulta avere la destinazione Urbanistica “Zona Territoriale Omogenea B – Sottozona Bt2 “Zona turistica - residenziale di completamento”.

La stessa area:

è sottoposta a vincoli tutori ai sensi del D.Lgs 42/2004 in virtù del Decreto Ministeriale del 29.05.1974;

è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1, Tit. 1°, Cap. 1° Legge Forestale del 30.12.1923 n. 3267;

è interamente interessata da vincolo idrogeologico, di cui al vigente Piano di Assetto Idrogeologico (PAI-Calabria) per zona R4 (rischio frane molto elevato);

è interamente interessata da frana associata a rischio R4 (rischio frane molto elevato);

non risulta essere stata percorsa dal fuoco art. 10 “Legge 353/2000”.

In riferimento alla richiesta del sottoscritto, in data 08.10.2020, della Licenza Edilizia n° 36 rilasciata in data 23/04/1975 e della dichiarazione di Abitabilità del sindaco n° 18 del 18/06/1980, citate nell'atto di compravendita allegato (allegato 4), il III Settore area tecnica servizio n° 1 Urbanistica del Comune di Stalettì rispondeva con nota prot. n. 13333 del 03.11.2020 che si allega (allegato 9) comunicando che “in data 23/04/1975 è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 36 in testa alla ditta [REDACTED] per la costruzione di n° 6 villette, volturata il data 13.04.1976 a Valeo Margherita in Bordino, e che in merito alla stessa, per quanto è stato possibile accertare, non è stato reperito alcun atto di revoca e/o annullamento. Successivamente, in data 18/06/1980 per gli immobili sopra

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



richiamati, è stato rilasciato Certificato di Abitabilità n° 18, ma si precisa che la documentazione richiesta non risulta materialmente agli atti per cui non è possibile rilasciarne copia.”

10° QUESITO

“in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo del titolo in sanatoria”.

*Per quanto riguarda i lotti n° 1, 3 e 4, mettendo a confronto le planimetrie catastali allegare (**allegato 3**) e gli Elaborati grafici planimetrici degli immobili rilevati dal sottoscritto (**allegato 5**) non si è riscontrato alcun abuso edilizio che ha comportato aumento di superficie e volume.*

Nel lotto n° 2 costituito dal locale deposito sottotetto, come descritto nel primo quesito, tramite la realizzazione di una parete divisoria in muratura di mattoni, è stato ricavato un piccolo bagno.

Sarà quindi necessario provvedere alla variazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare attraverso una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria per la quale dovrà effettuarsi un versamento di € 1.000,00 per la sanatoria di lavori già eseguiti, oltre ai diritti di segreteria pari ad € 61,70 e la spesa per le competenze tecniche per la redazione delle pratiche urbanistica e catastale pari forfettariamente a circa 1.100,00 € per una spesa totale di € 2.161,70 .

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



*Nel lotto n° 5, costituito dall'abitazione in località Caminia Alta nel Comune di Stalettì, nel secondo quesito della presente relazione, si era evidenziato che il balcone a piano primo con affaccio sul retro dell'appartamento ha una superficie minore rispetto a quella riscontrata sulla planimetria catastale, in quanto il bagno risulta ampliato. L' aumento di superficie del bagno, per quanto evidenziato nell'elaborato grafico del piano primo (**allegato 5**) è pari a circa 3 mq, mt 1,45 x mt 2,05 al lordo delle murature esterne.*

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Stalettì e come già esplicitato nel precedente quesito l'area ove è ubicato l'immobile è sottoposta a vincoli tutori ai sensi del D.Lgs 42/2004, è dunque necessario l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Il vigente art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 preclude però il rilascio di autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria, quando siano stati realizzati volumi di qualsiasi natura (anche interrati).

Il diniego della verifica di Compatibilità paesaggistica comporta il conseguente diniego della sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

*Essendo quindi consentito l'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica esclusivamente ai lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi**, il bagno dovrà essere parzialmente demolito e riportato alle condizioni originarie, in conformità alla Concessione Edilizia n° 36 rilasciata dal Comune di Stalettì.*

Il costo per la parziale demolizione e il ripristino dell'impianto idrico sanitario del bagno e delle rifiniture dello stesso viene forfettariamente quantificato in € 2.600,00.

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



11° QUESITO

“ la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00”.

*Nel lotto n° 1, come descritto nel primo quesito, si è riscontrata la presenza dell'impianto elettrico a norma, di riscaldamento con caldaia a gas metano modello Fer easy F 24 D posizionata nel wc di servizio che alimenta i radiatori presenti in tutti i vani della stessa, bagni compresi. Altri impianti esistenti sono quello idrico sanitario nei due bagni, oltre all'allaccio gas per la cucina. Per quanto concerne la situazione energetica, il sottoscritto redige e allega (**allegato 10**) alla presente l' A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica **F** e l'indice di prestazione energetica globale EPgl,nren è pari a 195,82 kWh/m2 anno.*

Il lotto n° 2, costituito da un deposito al locale sottotetto è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario, non si è riscontrata l'esistenza di impianto termico e climatizzazione.

Nel lotto n° 3, locale box auto coperto al piano seminterrato, si è riscontrata l'esistenza del solo di impianto elettrico che garantisce, oltre all'illuminazione per mezzo di una plafoniera, anche l'apertura della serranda automatizzata di ingresso.

Essendo gli immobili dei lotti n° 2 e 3 classificati in categoria catastale C2 e C6, secondo il decreto ministeriale 22 novembre 2012 non è necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il lotto n° 4, costituito da un da un locale commerciale ad uso bar, gelateria e pasticceria al piano terra di un fabbricato sito in Via Lucrezia della Valle è dotato di impianti funzionanti e a norma.

L'impianto elettrico è stato realizzato con faretti led di illuminazione posti sulla controsoffittatura in cartongesso, al di sopra della quale sono ubicate le linee di alimentazione anche dell'impianto di climatizzazione invernale ed estiva costituito da pompa di calore con sei unità terminali, costituite da

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



bocchette di areazione poste sempre nella controsoffittatura e un condizionatore split sulla parete nella sala in fondo del locale.

Altri impianti esistenti sono quelli di ventilazione meccanica ed idrico sanitario posti nei servizi igienici, di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico, di illuminazione di emergenza ed impianto di video sorveglianza posto all'esterno del locale.

*Con riferimento alla situazione energetica, si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (**allegato 10**) redatto dall'Ingegnere [REDACTED] in data 28.06.2018, dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica **F** e l'indice di prestazione energetica globale EP_{gl,nren} è pari a 148,696 kWh/m² anno.*

Il lotto n° 5, costituito da costituito dall'abitazione in località Caminia Alta nel Comune di Stalettì, è dotato di impianto elettrico con quadro generale ubicato alla destra della porta di ingresso, di illuminazione esterna, di climatizzazione estiva ed invernale tramite due condizionatori posti all'interno delle due stanze da letto a piano primo e due unità esterne ubicate su due balconi, impianto idrico sanitario nel bagno e di produzione di acqua calda tramite boiler.

*Con riferimento alla situazione energetica, si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (**allegato 10**) redatto dal sottoscritto dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica **D** e l'indice di prestazione energetica globale EP_{gl,nren} è pari a 130,5 kWh/m² anno.*

Non essendo l'immobile ancora messo in locazione e l'impianto di climatizzazione attualmente sprovvisto di libretto di manutenzione, il suddetto APE non è stato trasmesso al Portale APE Calabria che ne prevede l'obbligatorietà.

Il sottoscritto CTU provvederà all'invio del suddetto APE nel momento in cui l'immobile verrà posto in locazione o in vendita ed una ditta di manutenzione degli impianti sarà autorizzata a produrre il necessario libretto di manutenzione dell'impianto.

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**Lotto n° 1.**

Costituito da civile abitazione in Via Conti Falluc n° 122 al piano rialzato compreso area di pertinenza esterna.

Con l'ausilio degli elaborati grafici planimetrici (**allegato 5**) si è elaborata la superficie commerciale degli immobili, ai sensi dell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 e riportati in dettaglio nel manuale della Banca dati quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Calcolando la superficie totale interna lorda dei locali degli immobili, rilevati dal sottoscritto, comprensiva dei divisori e delle murature perimetrali e tenendo conto che per i balconi, si computa il 25% della superficie, mentre per le pertinenze esclusive di ornamento (giardini, aree scoperte) si computa il 10%, si ottiene:

Appartamento piano rialzato	mt 12,15 x mt. 9,10 = mq 110,57
	mt 3,65 x mt. 2,10 = mq 7,67
Balconi 25% superficie	mt 4,50 x mt 1,50 = mq 6,75/100*25 = mq 1,69
Area di pertinenza esterna 10% superficie	mq 155/100*10 = mq 15,50
	Totale superficie commerciale mq 135,43

Per abitazioni civili di tipo economico in zona periferica S. Maria centro codice D6 in Catanzaro in stato conservativo normale, l'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari, fornisce per il primo semestre dell'anno 2020 un valore minimo di 830 € al mq e massimo di 1.200 €. (**allegato 11**)

Tenuto conto del buon stato di conservazione del bene, si ritiene di dover attribuire una quotazione medio alta rispetto ai sopra citati lavori e quindi pari a € 1.100 € al mq.

Totale lotto n° 1:

mq 135,43 x € 1.100,00 = € **148.973,00**

Detraendo il debito complessivo nei confronti del condominio riportato al quesito n° 7 si ottiene:

€ 148.973,00 - € 9.983,13 = € 138.989,87 con arrotondamento si ritiene congruo il valore di mercato dell' immobile pari a € **139.000,00**

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



Diconsi € (centotrentanovemila/00).

Lotto n° 2.

Costituito da un deposito al piano sottotetto del fabbricato sito in Via Conti Falluc n° 122.

*Per depositi – magazzini in zona periferica S. Maria centro, codice D6 in Catanzaro in stato conservativo scadente, l’Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari, fornisce per il primo semestre dell’anno 2020 un valore minimo di 570 € al mq e massimo di 670 € al mq (**allegato 11**)*

Tenuto conto del discreto stato di conservazione del bene, si ritiene di dover attribuire una quotazione media rispetto ai sopra citati lavori e quindi pari a 620 € al mq.

*Utilizzando il medesimo calcolo della superficie commerciale (**allegato 5**) ai sensi dell’allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 si ottiene:*

Locale deposito mt 6,02 x mt 4,00= mq 24,08

Per cui si ottiene un valore di stima pari a :

mq 24,08 x € 620,00 = € 14.929,60, deducendo le spese per la C.I.L.A. in Sanatoria di cui al quesito n° 10 si ottiene:

*€ 14.929,60 - € 2.161,70 = € 12.767,90 con arrotondamento si ritiene congruo il valore di mercato dell’ immobile pari a **€ 12.800,00***

Diconsi € (dodicimilanottocento/00).

Lotto n° 3.

Costituito da un posto auto coperto al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Conti Falluc n° 122.

Il posto auto coperto, essendo un garage delimitato da pareti su tre lati e da ingresso con serranda metallica automatizzata, è equiparabile a un box auto.

In zona periferica S. Maria centro, codice D6 in Catanzaro in stato conservativo scadente, l’Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



immobiliari, fornisce per il primo semestre dell'anno 2020 tra i valori indicati nella tabella per i box auto, un valore minimo di 600 € al mq e massimo di 720 €.

Tenuto conto del problema di umidità in una zona del soffitto che ha comportato segni di degrado su tinteggiatura e intonaco, si assume il valore minimo ribassato di un ulteriore 20%. pari ad € 480,00 al mq.

Calcolando la superficie commerciale (**allegato 5**) ai sensi dell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 si ottiene:

Box auto coperto mt 5,16x mt 4,12=mq 21,26

Per cui il valore complessivo ammonta per il posto auto a:

mq 21,26 x € 480,00 = € 10.204,80, con arrotondamento si ritiene congruo

il valore di mercato degli immobili pari a **€ 10.200,00**

Diconsi € (diecimilandueento/00).

Lotto n° 4.

Costituito da locale ad uso commerciale ad uso bar, gelateria e pasticceria al piano terra di un fabbricato sito in Via Lucrezia della Valle snc in Catanzaro.

Per negozi in zona semicentrale in Via Lucrezia della Valle – dal ponte per Catanzaro Sala fino all'esercizio commerciale Mercato codice C5 in stato conservativo normale, l'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari, fornisce per il primo semestre dell'anno 2020 un valore minimo di 980 € al mq e massimo di 1300 €. (**allegato 11**)

Utilizzando il medesimo calcolo della superficie commerciale (**allegato 5**) ai sensi dell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 si ottiene:

mt 9,20 x mt 8,65 = mq 79,58

mt 8,90 x mt 7,85 = mq 69,87

Totale sup. commerciale = mq 149,45

Essendo il locale in ottimo stato di conservazione ed essendo stato oggetto il fabbricato, come dedotto dalle spese condominiali, di recenti lavori straordinari sulle facciate, si ritiene congruo dare la quotazione massima

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



per lo stato conservativo normale, maggiorato del 10%. e quindi pari ad € **1.430,00 al mq.**

Per cui si ottiene un valore di stima pari a :

$$mq\ 149,45 \times €\ 1.430,00 = €\ 213.713,50$$

Detraendo il debito complessivo nei confronti del condominio riportato al quesito n° 7 si ottiene:

Totale lotto n° 4:

€ 213.713,50 - € 1.686,55 = € 212.026,95 con arrotondamento si ritiene congruo il valore di mercato dell' immobile pari a **€ 212.000,00**

Diconsi € (duecentododicimila/00).

Lotto n° 5.

Costituito da civile abitazione in località Caminia Alta nel comune di Stalettì, appartamento a due piani fuori terra ed aree di pertinenza esterne.

Con il medesimo metodo di calcolo utilizzato per la superficie commerciale dell'appartamento (vedasi allegato 5) facente parte del lotto n° 1 si ottiene:

Piano terra	mt 5,60 x mt 4,17 = mq 23,35
	mt 5,05 x mt.2,25 = mq 11,36
	mt 4,05 x mt.3,35 = mq 13,57
Piano primo	mt 5,57 x mt 4,05 = mq 22,56
	mt 5,60 x mt.4,08 = mq 22,85
	mt 2,05 x mt.1,45 = mq 2,97
Balconi 25% superficie (mt 5,30 + mt 3,40) x 1,45 /100*25 = mq 3,15	
Area di pertinenza esterna 10% superficie	
(mt 10,1 x mt 5,8)+(mt 3,2 x mt 1,1)+ (mt 5,7 x mt 5,55) =	
	mq 93,74/100*10 = mq 9,37

Totale superficie commerciale mq 109,18

Per abitazioni civili nel comune di Stalettì fascia Suburbana, Litoranea (Copanello – S. Maria del mare, Caminia) in stato conservativo normale, l'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari, fornisce per il primo semestre dell'anno 2020 un valore minimo di 1.200 € al mq e massimo di 1.300 €. (allegato11)

Si specifica che, pur essendo l'abitazione catastalmente classificata come categoria A3 di tipo economico, si può equiparare per la sua caratteristiche

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



di appartamento per vacanze estiva, non come una villa, ma comunque ad un abitazione civile.

*Tenuto conto del discreto stato di conservazione del bene, si ritiene di dover attribuire una quotazione media rispetto ai sopra citati lavori e quindi pari a **€ 1.250 € al mq.***

Per cui si ottiene un valore di stima pari a :

*mq 109,18 x € 1.250,00 = **€ 136.475,00***

Detraendo la spesa per la parziale demolizione e riduzione del bagno si ottiene:

*€ 136.475,00 - € 2.600,00 = € 133.875,00 con arrotondamento si ritiene congruo il valore di mercato dell' immobile pari a **€ 134.000,00***

Diconsi € (centotrentaquattromila/00).

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it



ALLEGATI

- 1 *Verbali di sopralluogo;*
- 2A *Rappresentazione fotografica immobili in Via Conti Falluc 122*
- 2B *Rappresentazione fotografica appartamento Caminia di Staletti*
- 2C *Rappresentazione fotografica locale in Via Lucrezia della Valle*
- 3 *Visure storiche e planimetrie catastali degli immobili*
- 4 *Atti di compravendita degli immobili*
- 5 *Elaborati grafici planimetrici degli immobili*
- 6 *Oneri di natura condominiale gravanti sul bene*
- 7 *Titoli abilitativi edilizi ed agibilità*
- 8 *Certificati di destinazione urbanistica*
- 9 *Comunicazione Comune di Staletti per titoli abilitativi edilizi*
- 10 *A.P.E. (Attestati di Prestazione Energetica)*
- 11 *Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate*
- 12 *Nota specifica e attestazione spese sostenute*

Catanzaro, 18.12.2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dr. arch. Salvatore Carioti)

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it

