

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTA AI QUESITI

nel Procedimento 75/2020 r.g.espr.

ILL.MO SIG. Giudice, con ordinanza del 04.02.2022 Ella nominava me, ing Paolo SCALISE, Consulente tecnico di ufficio nella Procedura esecutiva n. 75/2020 r.g.espr. e mi assegnava il compito di produrre relazione di stima, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei. Nella relazione di stima, oltre al valore dell'immobile pignorato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015 ero da Ella incaricato a rispondere specificatamente ai seguenti quesiti:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

3) 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;

4) 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);

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

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

8) 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;

9) 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; 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 pre-

sentazione 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).

Inoltre Ella mi chiedeva, dopo aver eseguito il necessario sopralluogo, di depositare una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3).

PREMESSE:

Dopo aver verificato con esito positivo la completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. (la prescritta relazione notarile risulta depositata in atti sin dal 16.10.2020), ho richiesto ed in parte acquisito gli usuali documenti riguardante l'immobile esistenti presso i consueti uffici pubblici (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Ufficio urbanistica del comune di Catanzaro), e previo contatto con il custode, mi sono recato in Catanzaro lido, V Traversa viale Crotona, 8, e cioè presso l'immobile in questione.

Dopo aver redatto e depositato la breve relazione scritta richiesta, ho

continuato le operazioni peritali da un lato fuori ufficio presso le amministrazioni pubbliche citate, presso agenzie immobiliari e sul territorio onde stabilire il congruo valore unitario di mercato e di nuovo presso l'immobile in parola per approfondire alcuni aspetti meritevoli di approfondimento, e dall'altro a tavolino, per stilare la presente relazione peritale.

OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Dai sopralluoghi è emerso che l'immobile di cui la presente è una villetta facente parte di un complesso di villette a schiera leggermente sfalsate in pianta, essa è ubicata in una zona ricca di attività commerciali, di servizi di ogni tipo, di scuole di ogni ordine e grado, a pochi chilometri dal centro commerciale "Le fontane" e molto vicina allo svincolo della nuova SS 106 ma nello stesso tempo leggermente decentrata dalla strada principale (viale Crotone/SS 106 vecchio tracciato) e quindi ben servita ma nello stesso tempo lontana dal frastuono del traffico di quella strada.

Dalla comparazione della visura e della planimetria catastale con lo stato dei fatti acclarato durante i sopralluoghi sono emerse delle problematiche, alcune di facile risoluzione ed altre più complesse, che vado ad elencare:

➤ L'immobile pur essendo è regolarmente censito al NCEU di Catanzaro, e precisamente al foglio 95 part.lla 222 sub 4, risulta ubicato in Via B Interno 29 e quindi l'intestazione catastale è errata nella toponomastica essendo l'indirizzo esatto V Traversa viale Crotone, 8 (ALLEGATO N. 1), come sopra già evidenziato: tale errore deriva

cemente dal fatto che, in atti, evidentemente risulta il nome (provvisorio) della via all'epoca della denuncia catastale, cambiato nel corso degli anni: tale problema potrà essere risolto semplicemente previa presentazione all'Agenzia del territorio di un documento di variazione (DO-CFA) per "VARIAZIONE TOPONOMASTICA" e non presenta grossi problemi, ed ha costi contenuti.

➤ L'immobile per come riportato sulla planimetria catastale (*ALLEGATO N. 2*) risulta essere sviluppato su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), mentre in realtà esso è sviluppato su due livelli (piano terra e piano primo). Da indagini eseguite dal sottoscritto sembrerebbe che l'errore risalga all'atto di impianto (e cioè alla data della presentazione della planimetria catastale) in quanto la planimetria fu erroneamente scambiata con quella della villetta limitrofa e precisamente con quella immediatamente prima percorrendo da viale Crotone la traversa V viale Crotone. Tale deduzione è suffragata dalle acquisizioni delle visure catastali dell'immobile limitrofo e della relativa planimetria di impianto, quest'ultime hanno evidenziato che, nel corso degli anni anzi dei decenni, sono state presentate diverse variazioni catastali dai proprietari che si sono succeduti ed in particolare, per quanto d'interesse ai fini della presente, una prima per "REALIZZAZIONE CANTINATO": dalla planimetria di impianto di tale immobile limitrofo, il piano seminterrato a quell'epoca sembrava non esistere mentre, dal sopralluogo ancorché esterno, è risultato chiaro che esso esisteva sin dalla costruzione e da qui la correzione. Questo spiacevole problema implica, per l'immobile di cui la presente, una rendita catastale, e quindi della

rendita ai fini fiscali statali e comunali "gonfiata" rispetto a quella reale con conseguente inutile aggravio della tassazione, laddove soggetta. La risoluzione di questa problematica è, ora, molto complicata come è emerso dalle informazioni dal sottoscritto prese in tal senso presso l'agenzia del Territorio: essendo stato l'immobile oggetto di passaggi di proprietà una soluzione simile a quella che ha adottato il vicino non è percorribile salvo atti di rettifica per ogni passaggio di proprietà, mentre è da valutare l'accoglimento di un ordine del Tribunale SE questo possa essere emesso.

➤ Dai sopralluoghi sull'immobile effettuati di cui la presente ed il confronto con la planimetria catastale è emersa inoltre anche la presenza di due ampliamenti a piano terra, sui due lati corti, e la creazione di un vano esterno, all'entrata della corte privata, adibito a deposito.

Quest'ultimo fatto, combinato con quello di cui al punto precedente, ha implicato che non mi è stato possibile nemmeno stilare il richiesto APE in quanto questo documento si redige, previo sopralluogo, in base alla planimetria catastale che, in questo caso come già spiegato, è inutilizzabile per la presenza, solo sulla carta, del piano seminterrato ed in situ dei due ampliamenti; invero alcuni tecnici, in casi del genere e cioè quando la planimetria catastale non è fedele allo stato di fatto, superano l'empasse dichiarando nelle note dell'attestazione che essa è stata eseguita secondo lo stato di fatto. Nel nostro caso, invece, anche lo stato di fatto, a tal fine, è inservibile per la presenza dei due ampliamenti che, come si vedrà nel seguito della presenza, non sono sanabili. Si segnalano inoltre alcune piccole imprecisioni sulla geometria

della corte esterna lato Viale Crotone, ma queste sono comuni anche alle u.i. limitrofe e non influenzano la stima in quanto si compensano, ed altre imprecisioni sulla distribuzione interna e sull'altezza dei vani ma quest'ultime sono trascurabili e non influenzano ne la fruibilità del bene e nemmeno l'estensione della superficie catastale e commerciale e potrebbero essere facilmente sanate sia dal punto di vista catastale che dal punto di vista urbanistico.

Nell'interfacciamento con gli uffici pubblici ho desunto gli altri aspetti di interesse ai fini della presente. In particolare:

🚧 All'Agenzia delle Entrate mi sono informato sulla eventuale esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento: la stessa ha dichiarato che non esistono contratti registrati di affitto in essere.

🚧 All'agenzia del Territorio ho chiesto ed ottenuto planimetria e misura storica dell'immobile e in seconda battuta planimetrie e visure catastali delle due villette confinanti, lo scopo di tale richiesta è il paragone da me fatto di cui ho dato conto sopra.

🚧 Al comune di Catanzaro ho chiesto di avere accesso alla documentazione (licenza/concessione edilizia, certificato di abitabilità, eventuali altre richieste di autorizzazione (anche in sanatoria) etc. tale accesso non è mai potuto avvenire in quanto, nonostante i continui miei solleciti e le estenuanti ricerche di archivio, rallentate dalla cronica mancanza di personale che il responsabile continuamente lamentava, nessuna documentazione è stata rinvenuta. La mancanza della copia degli elaborati progettuali approvati, rendeva, di fatto, il controllo della regola-

rità urbanistica impossibile, ma al contrario di come ordinariamente avviene, la prassi e la giurisprudenza in una tale fattispecie possono assegnare ai documenti catastali (in primis planimetria catastale) valenza al fine della verifica della regolarità anche urbanistica: sta di fatto però che la planimetria catastale è difforme per un errore materiale all'atto di impianto, con quanto in situ; considerando però la ricostruzione degli avvenimenti (scambio delle planimetrie tra le villette confinanti) to di impianto si può certamente affermare che la planimetria catastale da considerare è quella dell'immobile confinante di cui sopra che, tra l'altro è perfettamente uguale a quella dell'altro immobile confinante (cioè sul lato opposto), prova che le villette furono tutte costruite nello stesso modo. Diverso è il caso dei due ampliamenti postumi (anteriore e posteriore): questi sono evidentemente non autorizzati e per essi non fu mai richiesta concessione in sanatoria tramite i condoni che si sono succeduti nel corso dei decenni. Come è noto il "vantaggio" di cui gode chi acquista l'immobile all'asta in caso di abuso edilizio riguarda la possibilità di attivare, in particolari casi, una procedura di sanatoria. Le procedure di sanatoria per chi acquista un immobile in asta sono due

A) la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Il Testo Unico dell'Edilizia che riproduce la previsione dell'abrogato art. 13, l. 28 febbraio 1985, n. 47), a mente del quale "*... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*".

Quindi, tale prima ipotesi di sanatoria deriva dalla sussistenza del requisito della così detta "doppia conformità" (al momento della realizzazione ed al momento della domanda di sanatoria) ed il vantaggio di cui gode l'aggiudicatario è quello di poter presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001.

B) La sanatoria speciale prevista dall'articolo 40 ultimo comma della legge 47/85 (cd prima legge sul condono edilizio) che prevede la possibilità di sanare l'immobile trasferito con procedura esecutiva immobiliare entro 120 giorni dal trasferimento a condizione che il credito che ha dato luogo all'asta sia anteriore all'entrata in vigore della legge 47/85 (la prima legge sul condono), con le successive proroghe concesse dalle nuove leggi sul condono del 1994 del 2003, si è prolungata fino al settembre 2003 la possibilità di sanare gli immobili abusivi venduti all'asta, e quindi NON applicabile al caso in esame. Gli ampliamenti però non risultano nemmeno autorizzabili non rispettando la "doppia conformità" di cui al punto A) e cioè quella con gli strumenti urbanistici alla data dell'abuso e nemmeno in quella attuale, avendo quest'ultimo parametri di edificabilità più stringenti di quelli dell'epoca, atteso che, come sempre avviene in un intervento edilizio del genere, la cubatura struibile fu utilizzata sino in fondo. Naturalmente però, in base al principio più volte espresso dalla Corte di Cassazione, lo stesso immobile può ugualmente costituire oggetto di vendita forzata, ma solo a condizione che la circostanza della presenza di abusi sia stata dichiarata nel bando di vendita. Va aggiunto per completezza che chi acquista all'asta

un immobile abusivo (anche in parte) non può nemmeno (anche secondo quanto stabilito dal Consiglio di Stato) eccepire l'eventuale consolidarsi nel tempo della situazione di fatto per evitare le sanzioni (compresa l'eventuale demolizione delle opere) che le leggi urbanistiche prevedono in caso di abusi edilizi.

Il valore che mi accingo a determinare dovrà tenere conto, ovviamente in diminuzione, delle spese da affrontare per demolire le parti abusive, che ai fini di questa relazione non potendosi, a modesto parere, eseguire una stima a misura per la pochezza delle quantità e per la relativa complessità dell'intervento, si valuta forfettariamente in €uro 5.000,00.

Risposta ai quesiti

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene

L'immobile è regolarmente censito al NCEU di Catanzaro, al foglio 95 part.IIa 222 sub 4, e classato come segue: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani Indirizzo: VIA B Interno 29 Piano S1 - T - 1, Dati di superficie: Totale: 173 mq Totale escluse aree scoperte: 156 mq in testa a [REDACTED] (CF [REDACTED]), e confina da un lato con [REDACTED] (CF [REDACTED]) proprietaria per 11/12 e [REDACTED] (CF [REDACTED]) proprietario per 1/12 (coniugi in comunione per 2/12 e proprietà personale [REDACTED] per 10/12), da un altro lato con strada comunale Traversa V viale Crotone, da un terzo lato con [REDACTED] (CF [REDACTED]), salvo altri.

L'unità immobiliare di che trattasi fa parte di una serie di villette a schiera con corte privata sui due lati corti individuata nelle diapositive "Stralcio foglio catastale" e "Vista panoramica posizionamento immobiliare" del rilievo fotografico (ALLEGATO N. 3), alla quale si accede dalla Traversa V Viale Crotone (foto 1 vista dall'alto, foto 2 ingresso lotto). Come si evince dallo stato di fatto (ALLEGATO N. 4) redatto, appena si entra nella proprietà esclusiva a destra trovasi piccolo deposito per attrezzi (foto 4) realizzato nella corte esclusiva che, nella parte restante, è pavimentata con lastroni in cemento stampato (foto 5 e 6), salvo piccole aiuole. L'unità immobiliare è invece così costituita: all'ingresso vi è un vano, non esistente alla costruzione del fabbricato, adibito a cucina eseguito in ampliamento alla costruzione originaria e perimetrato da vetrate d'alluminio con, in parte, sottostante basso parapetto di muratura leggera su tre lati mentre sul quarto si appoggia sul muro di confine tramite una parte cieca, mentre la copertura è realizzata in parte sfruttando il sovrastante balcone ed in parte in lamieroni il tutto controsoffittato con pannelli di legno (foto 3 dall'esterno e foto 7 e 8), di seguito vi è un piccolo disimpegno (foto 10) che conduce ad un piccolo locale igienico (foto 11), alle scale che conducono al piano superiore (Foto 15), ad un piccolo ripostiglio (sottoscala), ad una camera adibita attualmente a studiolo e che, evidentemente, era all'origine adibita a cucina (foto 9), ed alla zona di rappresentanza (soggiorno foto 12), quest'ultima conduce ad un ulteriore vano non presente alla data di impianto, anch'esso costruito in ampliamento ma in muratura di blocchetti di cemento intonacati, mentre la copertura è come quella dell'amplia-

mento anteriore e cioè costituita sfruttando in parte il sovrastante balcone ed in parte in lamieroni controsoffittati (foto 23 e 24); sia da quest'ultimo vano che dal soggiorno si accede ad un'ulteriore pertinenza scoperta, anch'essa totalmente pavimentata salvo un'aiuola perimetrale (foto 13 e 14).

Allo sbarco del primo piano un disimpegno (foto 17) permette di accedere ad un piccolo soppalco realizzato sfruttando il vano scala (foto 16) alle tre camere da letto (foto 18,19 e 20) ed al bagno padronale (foto 21), da tutte le camere da letto si accede ai 2 balconi presenti che corrono per tutta la larghezza dell'immobile (foto 22, 23 e 24).

In tutto l'appartamento, escluse le scale interne, i pavimenti sono in ceramica in discrete condizioni ma datata, la scala è in marmo bianco, gli infissi esterni sono in legno con persiane alla romana sicuramente bisognosi di manutenzione tranne quelli degli ampliamenti e di un vano dove sono in alluminio, le porte interne sono del tipo commerciale in legno tamburato impellicciate in mogano, il locale igienico del piano terra è realizzato con ceramiche tipiche degli anni 80 mentre il wc del piano superiore ha subito una successiva ristrutturazione. Come nelle altre villette facenti parte del complesso la copertura è a lastrico solare non cabile ma a differenza di molte delle altre la copertura è a semplice guaina, protetta con una mano di vernice d'alluminio ormai quasi del tutto erosa, le pareti esterne sono intonacate al civile con sovrastante rivestimento plastico del tipo "graffiato" localmente scoppiato. Anche se all'interno non si sono rilevati segni di infiltrazioni di acque piovane, la cameretta la primo piano si segnala presenza di condensa, anche e-

splicitata in alcune delle foto.

Si segnalano infine, come ampiamente esplicitato in relazione, diversi problemi riguardanti inesattezze catastali alcune delle quali NON facilmente sanabili.

2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza dell'Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 04.03.2004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 575 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 3001.1/2004 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 08.03.2004, la proprietà dell'esecutato è piena ma in comunione dei beni con il proprio coniuge (ALLEGATO N. 1).

3) 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

Interrogata l'Agenzia delle Entrate, non risulta in essere alcun contratto di affitto riguardante l'immobile, ma lo stesso è attualmente occupato dal sig. ██████████ (che mi ha lasciato libero e completo accesso durante i sopralluoghi); riguardo quindi al possesso del bene ed al fatto se tale occupazione sia lecita o meno, si rimanda agli atti di causa e, nello specifico, al giudizio pendente sulla richiesta, da parte dello stesso occupante, di usucapione.

4) 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)

CRITERIO DI STIMA

Alla stima del valore di mercato della u.i. in oggetto sono giunto attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni simili presenti nella stessa zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di beni di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro. Naturalmente singole compravendite possono discostarsi in maniera più o meno marcata da un prezzo così determinato potendo essere la compravendita influenzata da fattori soggettivi estranei ai fattori che influenzano il valore del bene e che a volte, sia da parte del compratore che del venditore, inducono a concludere la transazione a dispetto del valore di mercato. Nella ricerca del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile considerando molteplici fattori quali: l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica, le servitù attive e passive, le opere di urbanizzazione esistenti, la conformazione orografica del suolo, i collegamenti alla rete viaria, la prossimità ad infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico, la destinazione d'uso, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, le condizioni statiche, il grado di funzionalità, il grado di finitura e la qualità

dei materiali impiegati, la tipologia degli impianti fissi e delle altre dotazioni dell'immobile, la suscettibilità di trasformazione, la conformità alle norme di legge vigenti e la regolarità urbanistica. In definitiva la stima dell'immobile secondo i criteri sopra illustrati, è stata eseguita individuando dapprima i prezzi di compravendita di beni analoghi e quindi attribuendogli il più probabile valore di mercato in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti, utilizzando come parametro di confronto il prezzo unitario per superficie dell'immobile, che è quello usualmente utilizzato nel mercato edilizio locale, salvo poi applicarlo alla superficie commerciale determinata. Premesso quanto sopra, si rilevato, come detto in relazione, che l'immobile è sito in una zona tutto sommato centrale del quartiere lido di Catanzaro, ben servita da infrastrutture e servizi, mentre in risposta al quesito n. 1 si è fatta un'ampia analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Per quanto riguarda le fonti di informazione oltre alla personale esperienza del sottoscritto si sono privilegiati il borsino immobiliare ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, ma ho fatto indagini anche sul libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari simili, tramite gli archivi delle Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro e tramite ricerche in rete (ALLEGATO N. 5).

Le quotazioni di mercato, desunte dalle fonti di cui sopra, per immobili aventi caratteristiche simili per consistenza e stato di conservazione, ubicati nella zona in oggetto o in quelle limitrofe, possono come di seguito riassumersi:

- Borsino immobiliare Agenzia delle Entrate (quotazioni riferibili al

secondo semestre 2021) tra **€uro 1.700/mq ed €uro 2.050/mq;**

Agenzia Tecnocasa (in realtà è un appartamento di pezzatura simile ma ha posto auto esclusivo, quotazione maggio 2022) **€uro 1.690/mq circa;**

Agenzia casa.it (in realtà è un appartamento di pezzatura inferiore, quotazione maggio 2022) **€uro 2.080/mq circa;**

Agenzia idealista (in realtà è un appartamento di pezzatura inferiore, quotazione maggio 2022) **€uro 1.760/mq circa;**

Agenzia cambiocasa (in realtà è un appartamento di pezzatura inferiore, quotazione aprile 2022) **€uro 2.120/mq circa;**

Le quotazioni delle agenzie immobiliari sono molto eterogenee e sono quelle che la proprietà richiede, sono citate solamente perchè trattasi di immobili nelle immediate vicinanze di quello di cui la presente, ma confermano sostanzialmente quelle del borsino dell'AdE. Tenuto conto della tipologia e delle finiture esistenti nonché del loro stato, dalla vetustà (immobile di circa 35 anni) nonchè di tutto quanto trattato in relazione, ritengo che il più probabile valore di mercato possa essere assunto pari a **€uro 1.600** per metro quadrato di superficie commerciale.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, di cui all'abolita Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari, ma recepita dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del territorio, per quel che rileva alla pre-

sente quindi:

"PRINCIPIO ADOTTATO Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria."

" La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini).....";

" Vani principali e accessori diretti La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne."

"I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25."

"della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nel punto precedente e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili"

"Balconi, terrazzi e similari Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito. Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 mq , nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq"

Dunque per il computo della superficie commerciale si *deve* considerare, nel caso in esame:

❖ la superficie coperta comprensiva della quota parte occupata dai muri interni e perimetrali;

❖ la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, nel senso che le parti in ampliamento probabilmente non autorizzate, dell'edificio non sono state considerate nel computo delle superfici coperte ma in quelle delle superfici scoperte, atteso che esse andranno demolite, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 %;

❖ la superficie dei balconi computata nella misura del 30%

Si ha quindi, come da "computo delle superfici" (ALLEGATO N. 6):

| | |
|--------------------|--------|
| Superficie coperta | mq 120 |
|--------------------|--------|

| | |
|---|-------|
| Area scoperta mq totali 110 calcolata al 10 % = | mq 11 |
|---|-------|

| | |
|---|------|
| Superficie balconi mq totali 20 calcolata al 30 % = | mq 6 |
|---|------|

| | |
|-------------------------------|--------|
| Totale superficie commerciale | mq 137 |
|-------------------------------|--------|

In definitiva la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile risulta, tenendo conto delle spese da affrontare per demolire le parti abusive, risulta essere determinabile come segue:

$mq\ 137 \times 1.600,00\ \text{€uro/mq} = \text{€uro}\ 219.200,00 - \text{€uro}\ 5.000,00 =$

€uro 214.200,00 (€uro duecentoquattordicimiladuecento/00)

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

Non risulta possibile dividere il bene al fine di formare lotti separati.

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

Il bene risulta essere di proprietà dell'esecutato, salvo il proprio regime di comunione dei beni.

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

Da quanto acclarato l'immobile non fa parte di alcun condominio.

8) 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

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed

usi civici.

9) 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; 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria

Nessuna documentazione urbanistica è stata reperita, nonostante ciò il bene ed allineabile purchè nel bando di vendita sia messo in evidenza che esistono delle superfici coperte non autorizzate e che la vendita stessa NON equivale a sanare le irregolarità urbanistiche, e che le parti abusive andranno demolite a cura e spese dell'acquirente.

10) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)

Non esistono certificazioni sugli impianti tecnologici, ma da un attento

esame l'impianto elettrico risulta datato e non a norma nel quadro di comando, si sono notati alcuni cavi rigidi (non a norma) ed alcuni flessibili, le forassiti che li contengono, per quanto ho potuto visionare, in alcuni punti sembrano sottodimensionate, l'impianto termico è a corpi scaldanti in acciaio (che rendono meno di quelli in alluminio o ghisa) mentre la caldaia è sicuramente datata e non risulta esistere libretto d'impianto, comprovante le prescritte revisioni ed il controllo dei fumi di combustione.

Inoltre, come dettagliatamente esplicitato in relazione, non è possibile effettuare l'attestato prestazione energetica in quanto l'immobile è difforme rispetto alla planimetria catastale e lo stato di fatto risulta inquinato da superfici abusive e non condonabili che andranno demolite.

Depositata in Cancelleria ed inviata al creditore precedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore bozza della relazione in data 11.05.2022 che entro 15 giorni mi dovranno trasmettere copia di eventuali note sulla relazione che intendessero depositare in udienza.

F, to digitalmente il CTU Paolo SCALISE

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1950 al 09/04/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/04/2022

Dati identificativi: Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **95** Particella **222** Subalterno **4**

Partita: **1027947**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **95** Particella **222**

Classamento:

Rendita: **Euro 415,75**

Rendita: **Lire 805.000**

Zona censuaria **5**,

Categoria **A/3^o**, Classe **3**, Consistenza **7 vani**

Foglio **95** Particella **222** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA B Interno 29 Piano S1 - T - 1

Dati di superficie: Totale: **173 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **156 m²**

> **Intestati catastali**

> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni

> **Dati identificativi**

📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile attuale

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio **95** Particella **222** Subalterno **4**

> **Indirizzo**

 **dall'impianto** Impianto meccanografico del 01/01/1989
Immobile attuale
Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**
Foglio **95** Particella **222** Subalterno **4**
VIA B Interno 29 Piano S1 - T - 1
Partita: **18039**

> **Dati di classamento**

 **dall'impianto al 24/01/1995** Impianto meccanografico del 01/01/1989
Immobile attuale
Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**
Foglio **95** Particella **222** Subalterno **4**
Partita: **18039**

 **dal 24/01/1995** CLASSAMENTO del 24/01/1995 in atti dal 24/01/1995 (n. 106/1982)
Immobile attuale
Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**
Foglio **95** Particella **222** Subalterno **4**
Rendita: **Euro 415,75**
Rendita: **Lire 805.000**
Zona censuaria **5**
Categoria **A/3^o**, Classe **3**, Consistenza **7 vani**
Partita: **1027947**

> **Dati di superficie**

 **dal 09/11/2015** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Immobile attuale Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/02/1982, prot. n. 000000106
Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**
Foglio **95** Particella **222** Subalterno **4**
Totale: **173 m²**
Totale escluse aree scoperte : **156 m²**

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CATANZARO (C352)(CZ) Foglio 95 Particella 222 Sub. 4

- > 1. [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 01/01/1989
Sede in CATANZARO (CZ)
☐ dall'impianto al 17/02/1986 antecedente
l'impianto meccanografico
(deriva dall'atto 1)
- > 1. [REDACTED] 2. Atto del 17/02/1986 Pubblico ufficiale NOTAIO
(CF [REDACTED]) BISANTIS Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n.
nato a [REDACTED] 114923 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione n.
☐ dal 17/02/1986 al 04/03/2004 1056 registrato in data 10/03/1986 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2) Voltura n. 1351.1/1986 in atti dal 11/12/1997
- > 1. [REDACTED] 3. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI
(CF [REDACTED]) DELLE AUTORITA') del 04/03/2004 Pubblico ufficiale
nato a [REDACTED] TRIBUNALE Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n.
☐ dal 04/03/2004 575 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione Trascrizione n. 3001.1/2004 Reparto PI di CATANZARO
dei beni (deriva dall'atto 3) in atti dal 08/03/2004

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/3: Abitazioni di tipo economico

110
315



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

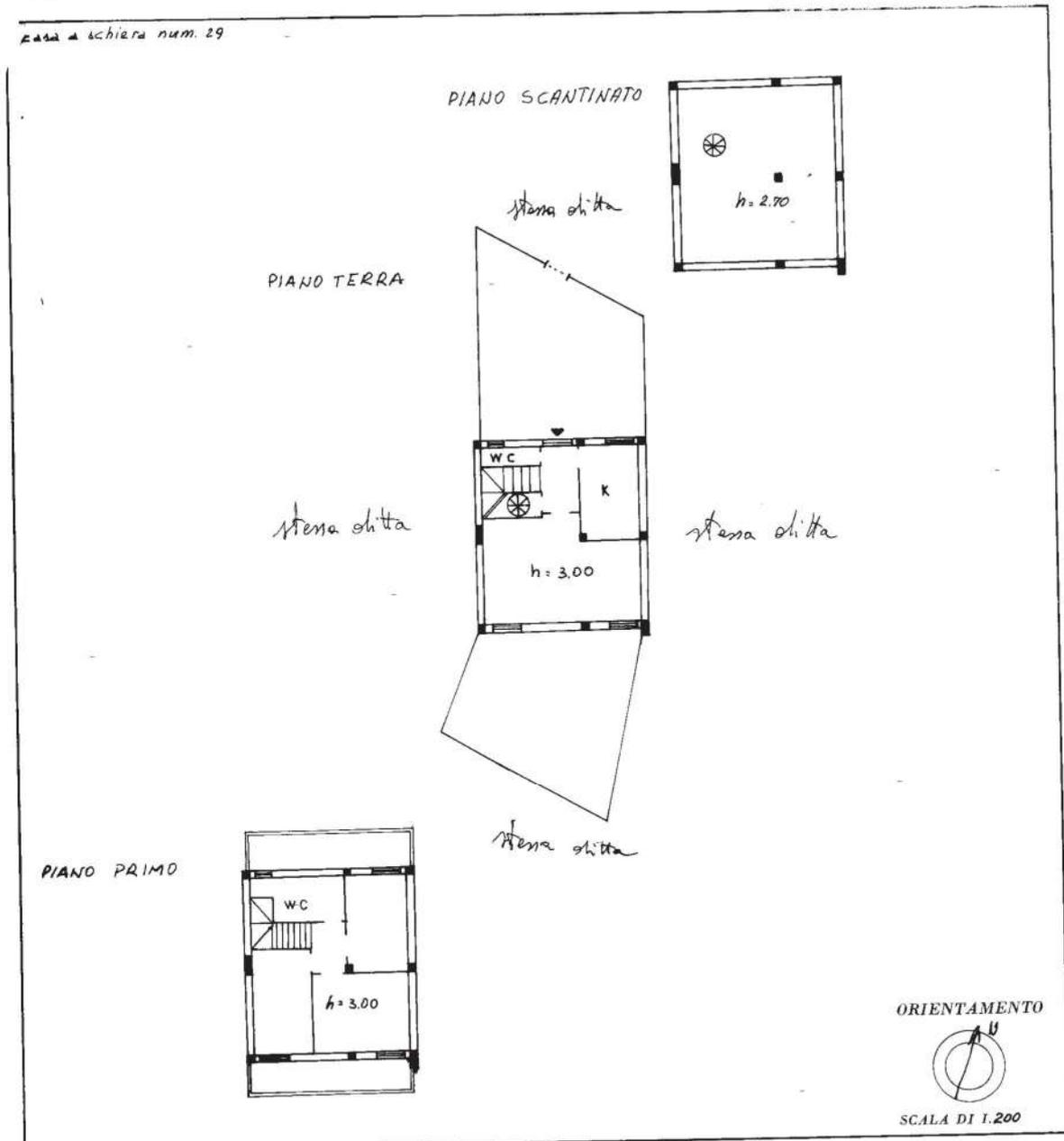
Lire
50

R. DE. RET. - LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652

Dimensione dell'immobile situato nel Comune di **CATANZARO** Via **L.TA' CASCIOLINO**

Legata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CATANZARO**

Casa a schiera num. 29

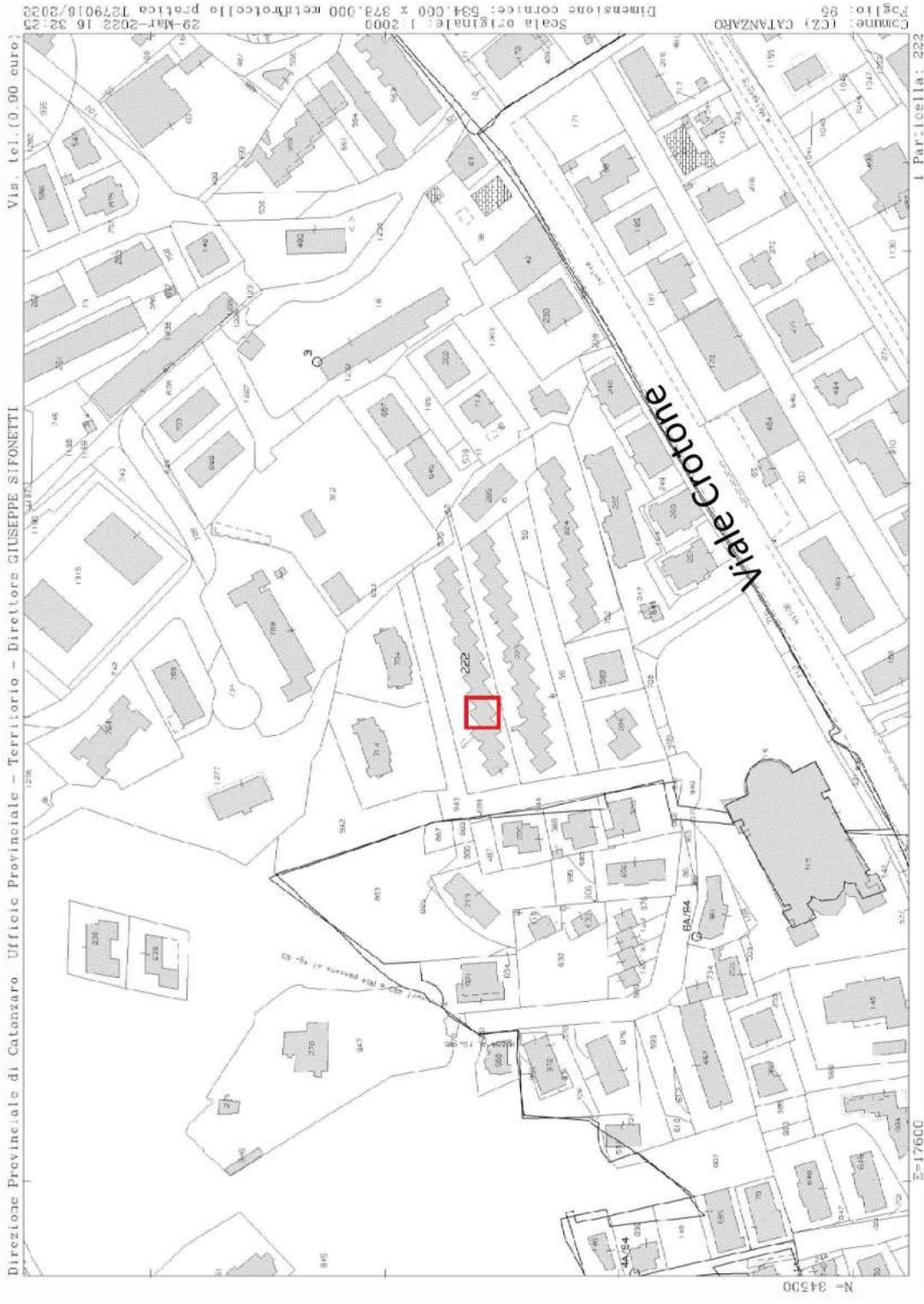


| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
|---|--|
| DATA | |
| PROT. N° | |

Compilata dal **GEOM. LOPIZATO**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
DOMENICO
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **CATANZARO**
DATA **27.4.82**
Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/03/2022 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 95 - Particella 222 - Subalterno 4 >
VIA B Interno 29 Piano S1 - T - 1



Direzione Provinciale di Catanzaro Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE SIFONETTI Vis. tel. (0.90 euro)

Stralcio foglio catastale



Vista panoramica posizionamento immobile



Foto 2

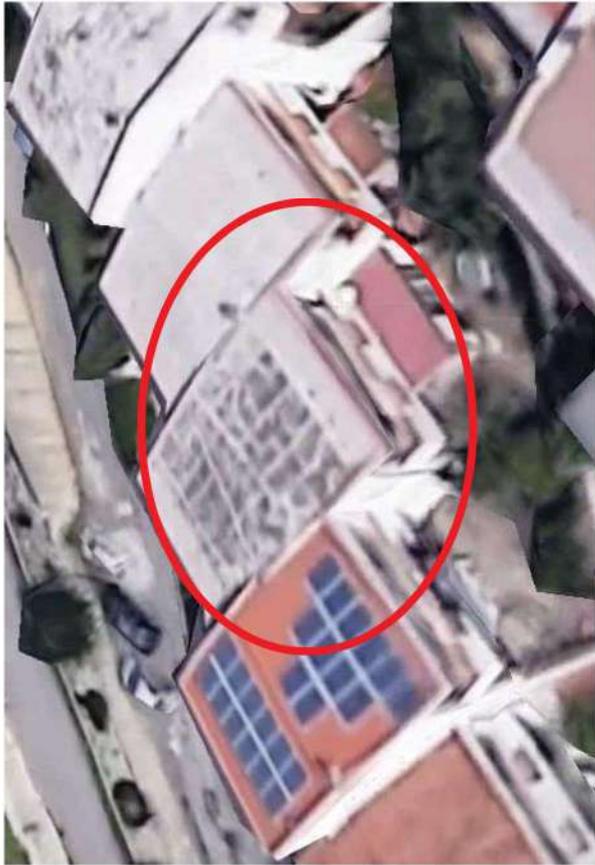


Foto 1



Foto 3



Foto 4

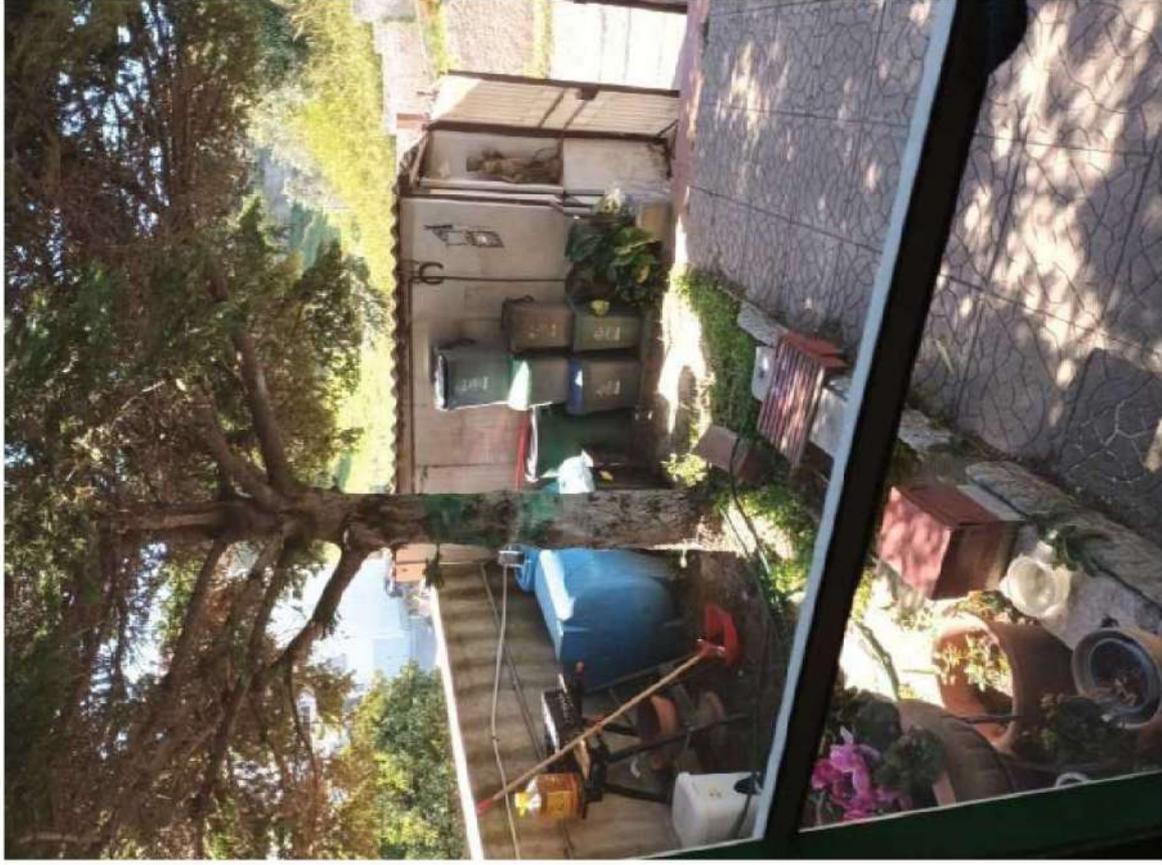


Foto 5

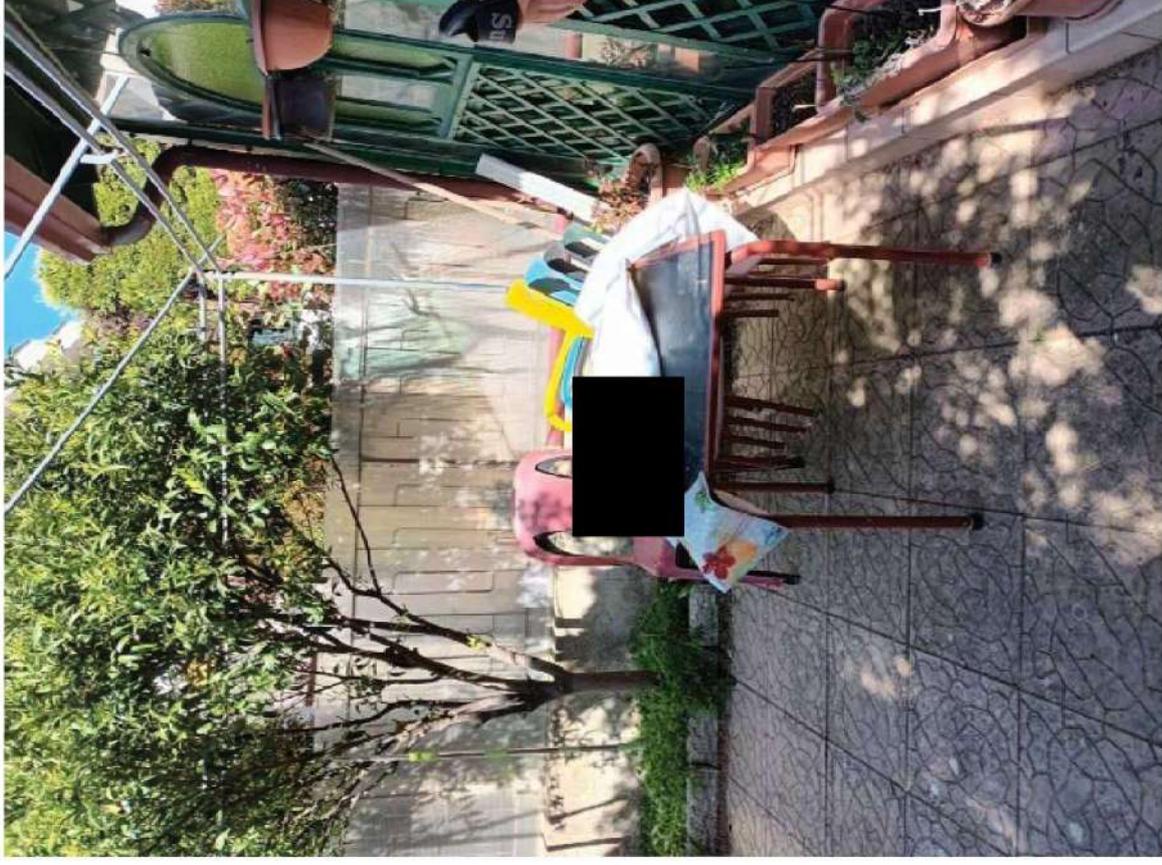


Foto 6



Foto 7

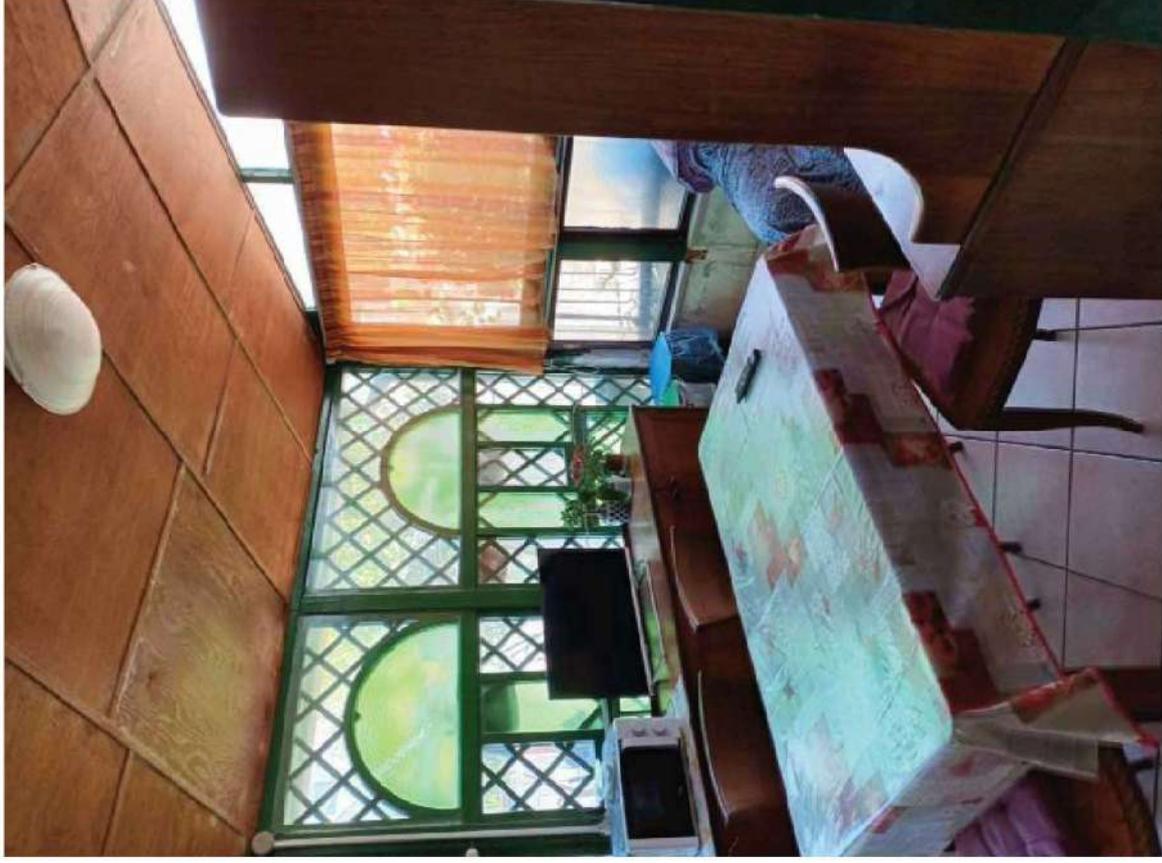


Foto 8

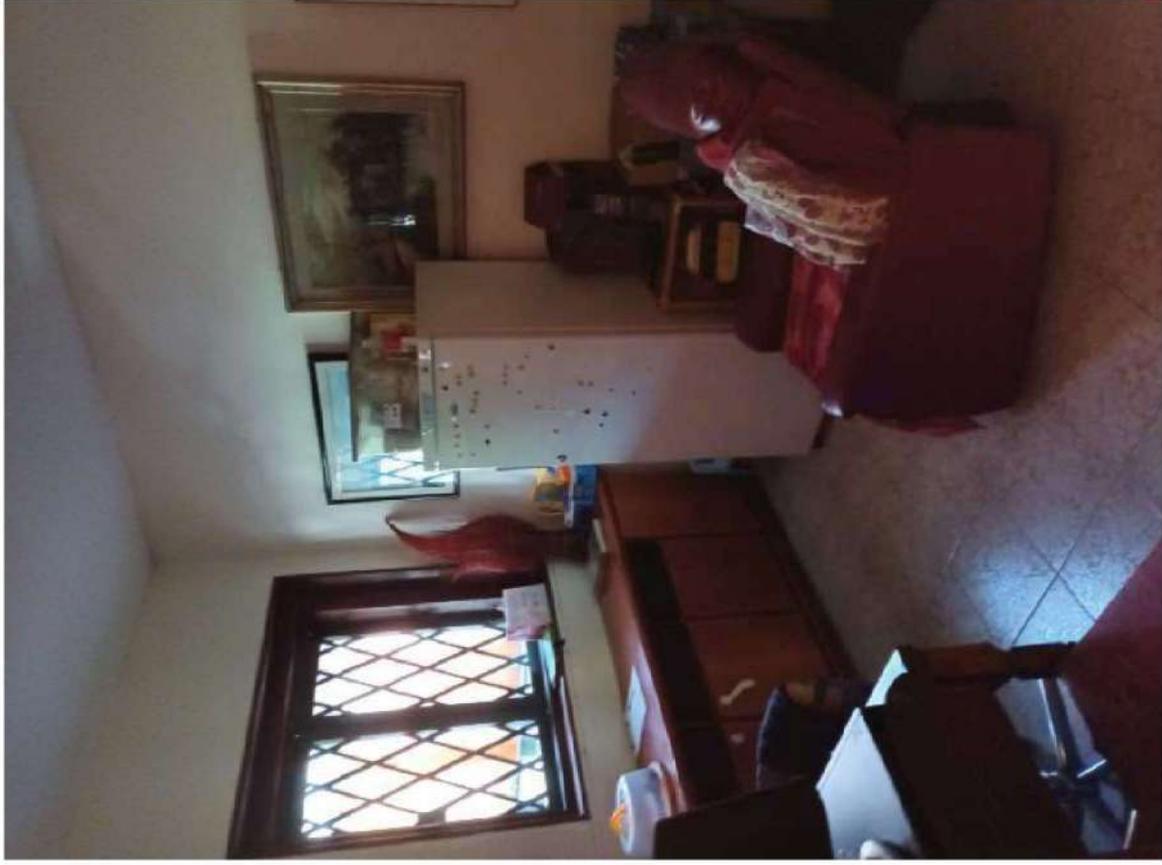


Foto 9



Foto 10



Foto 11

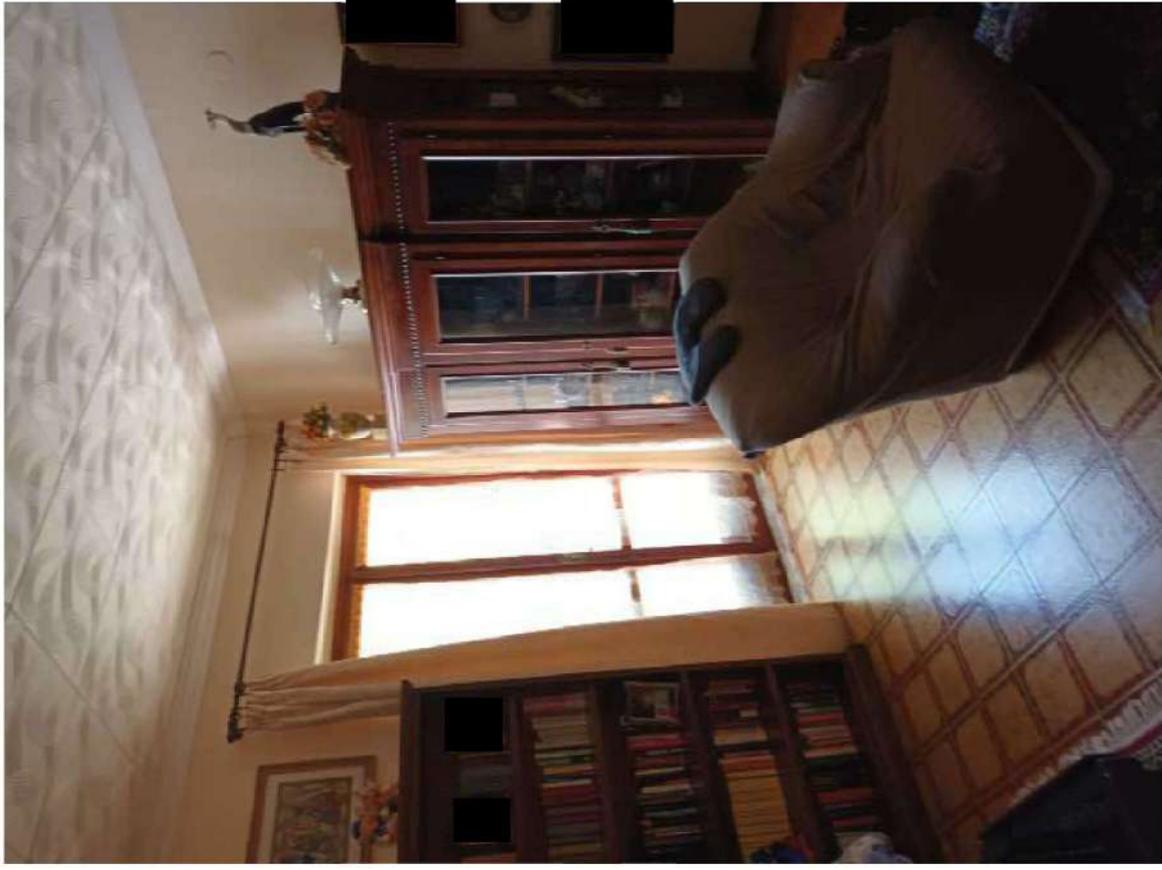


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

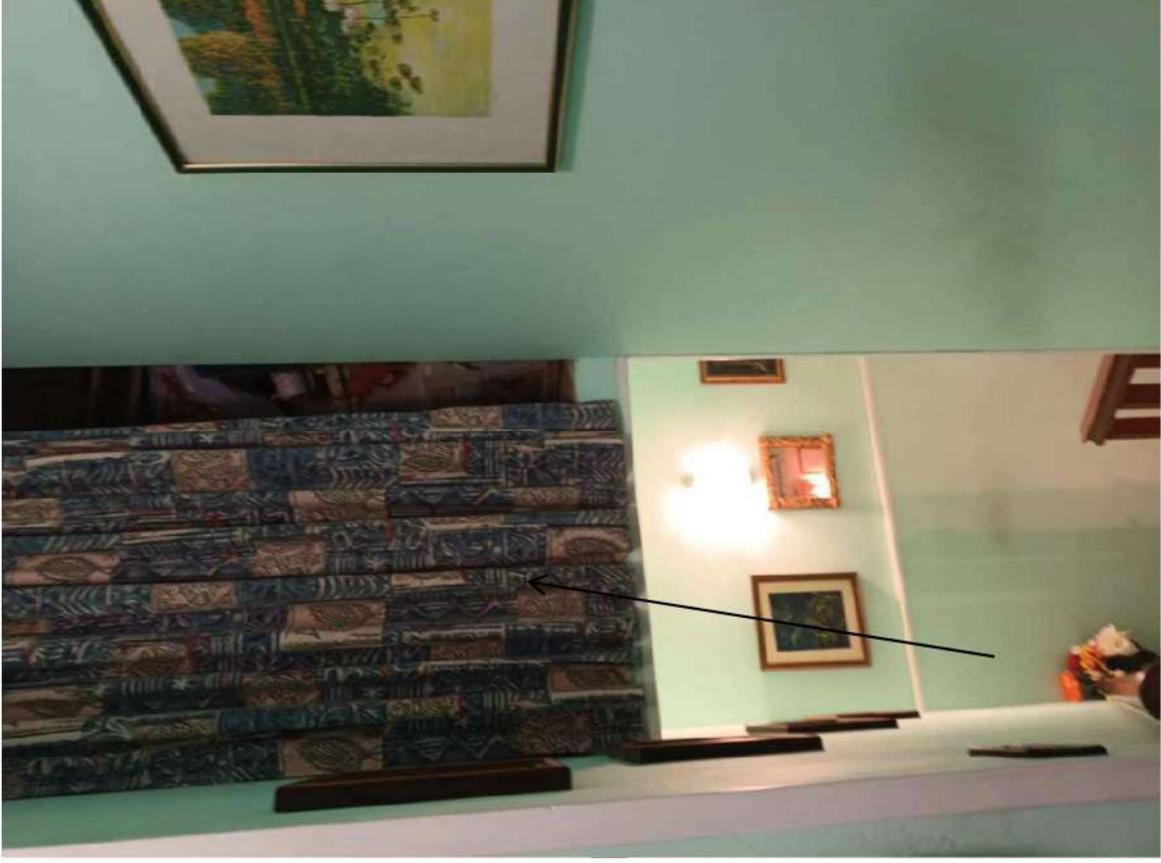


Foto 16



Foto 17

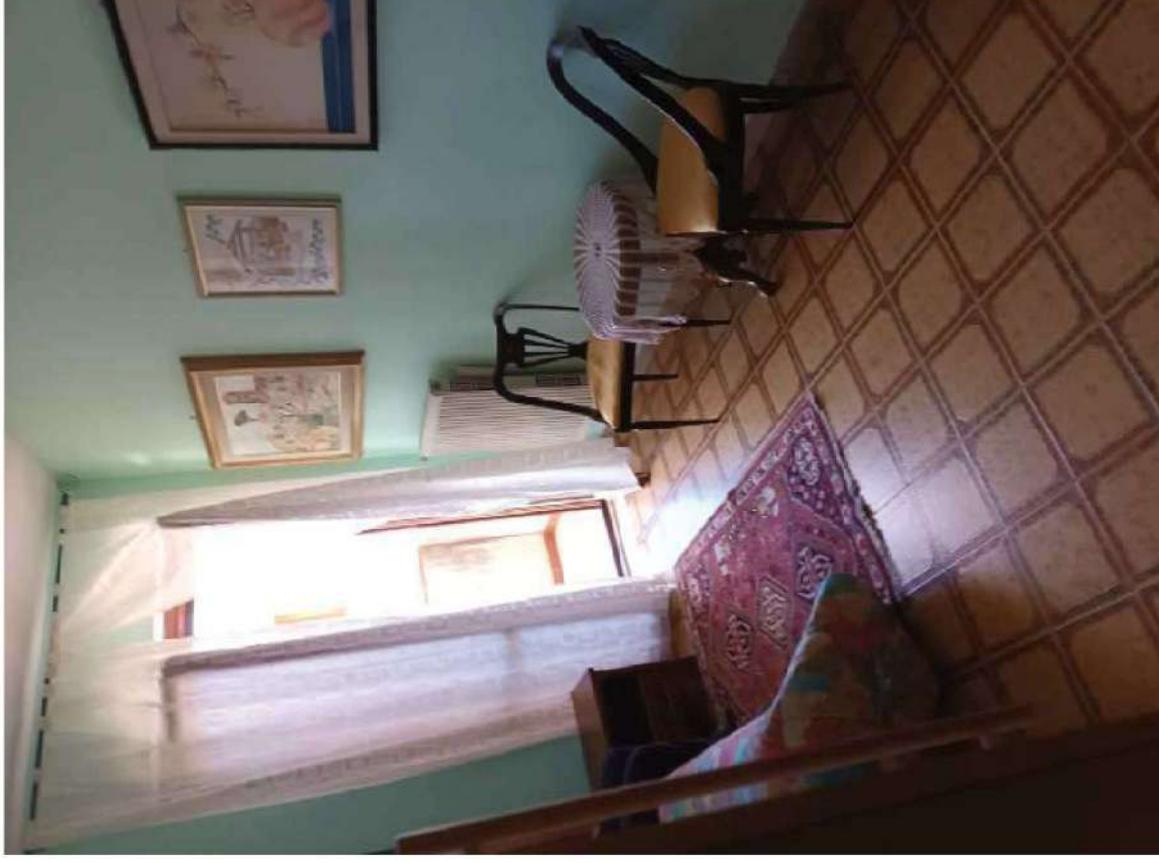


Foto 18



Foto 19

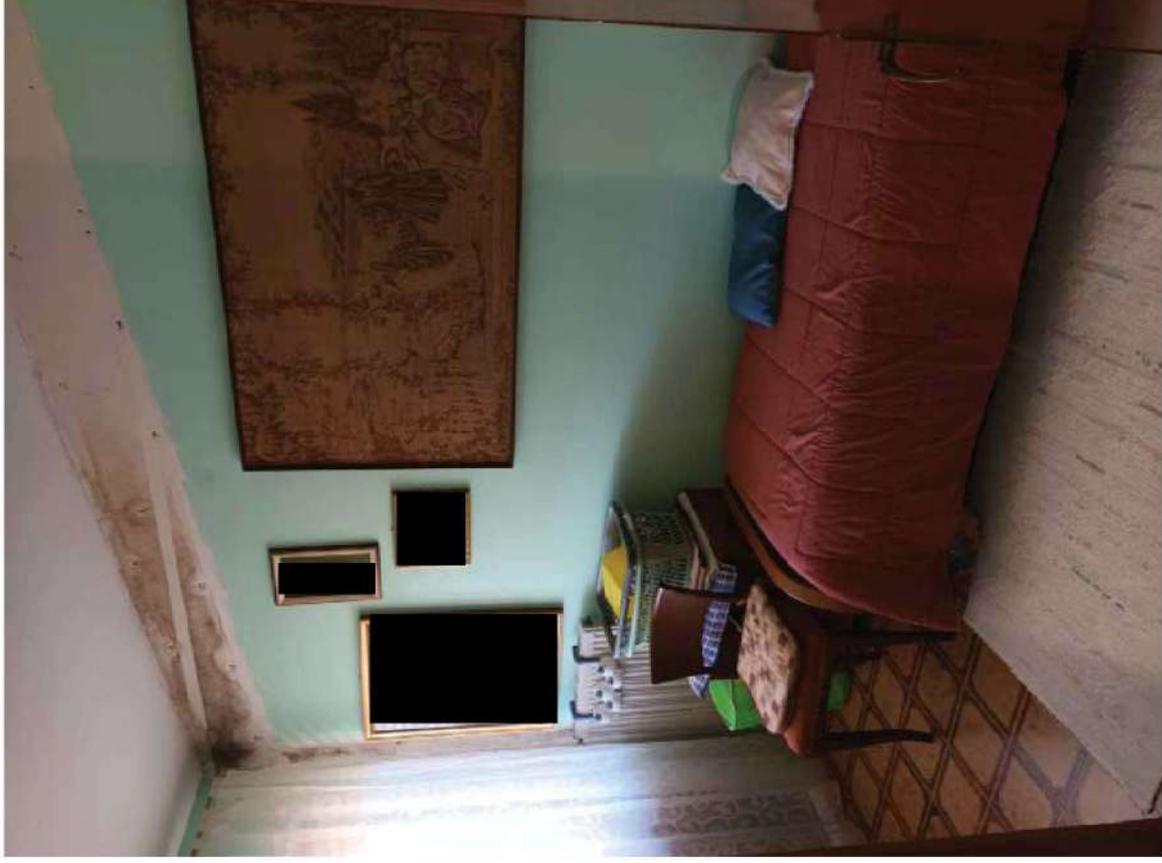


Foto 20



Foto 21



Foto 22

Ampliamento posteriore



Foto 23

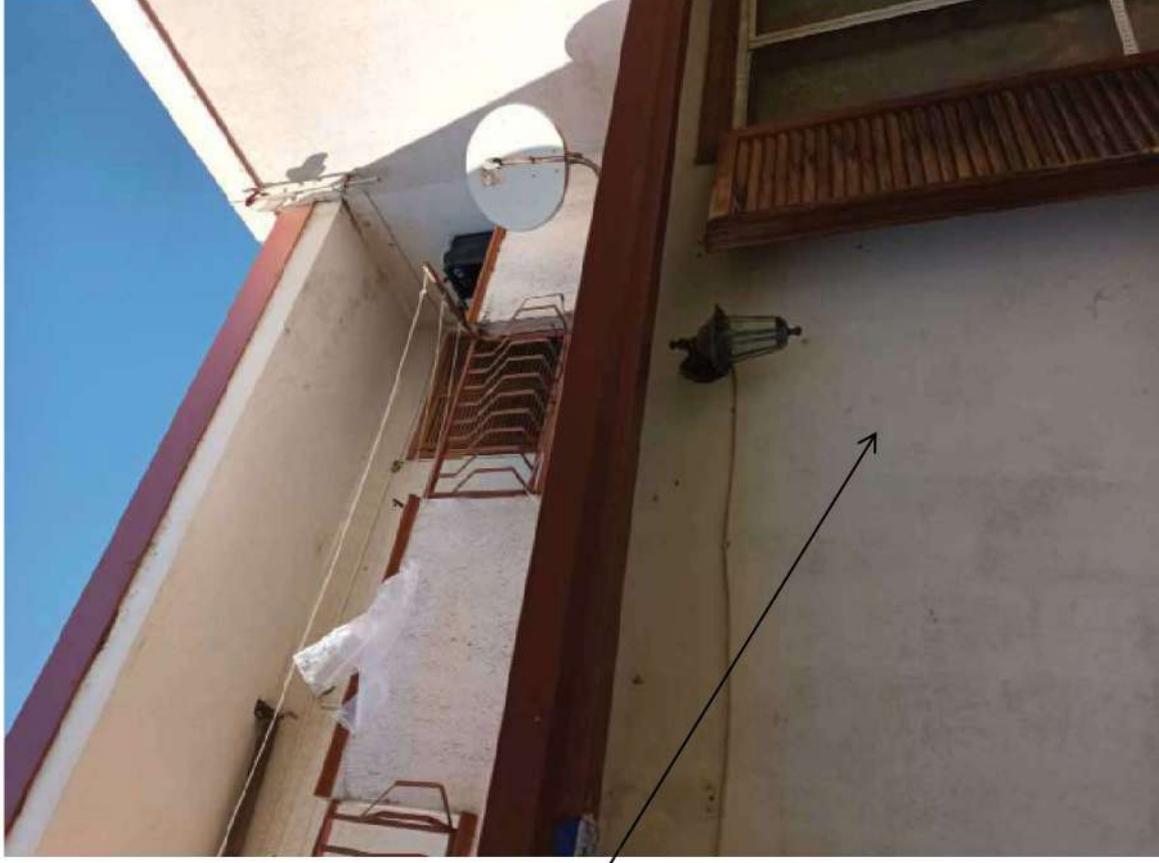
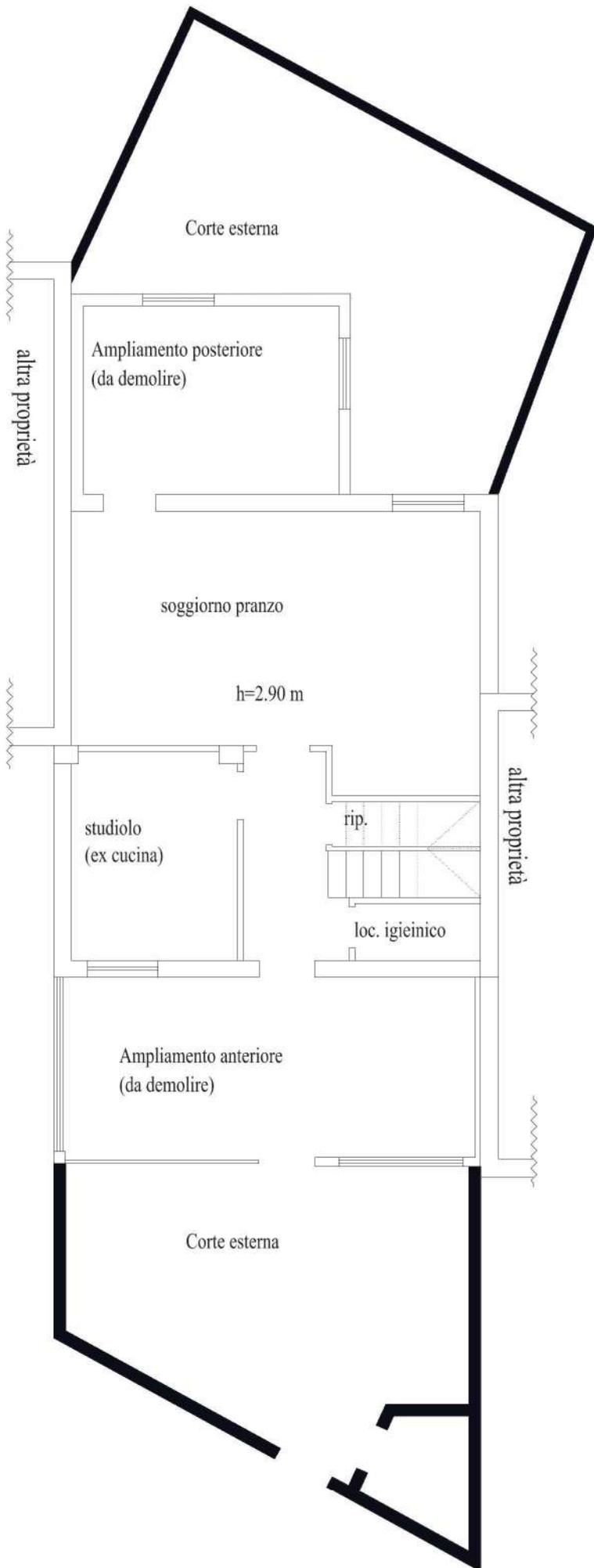
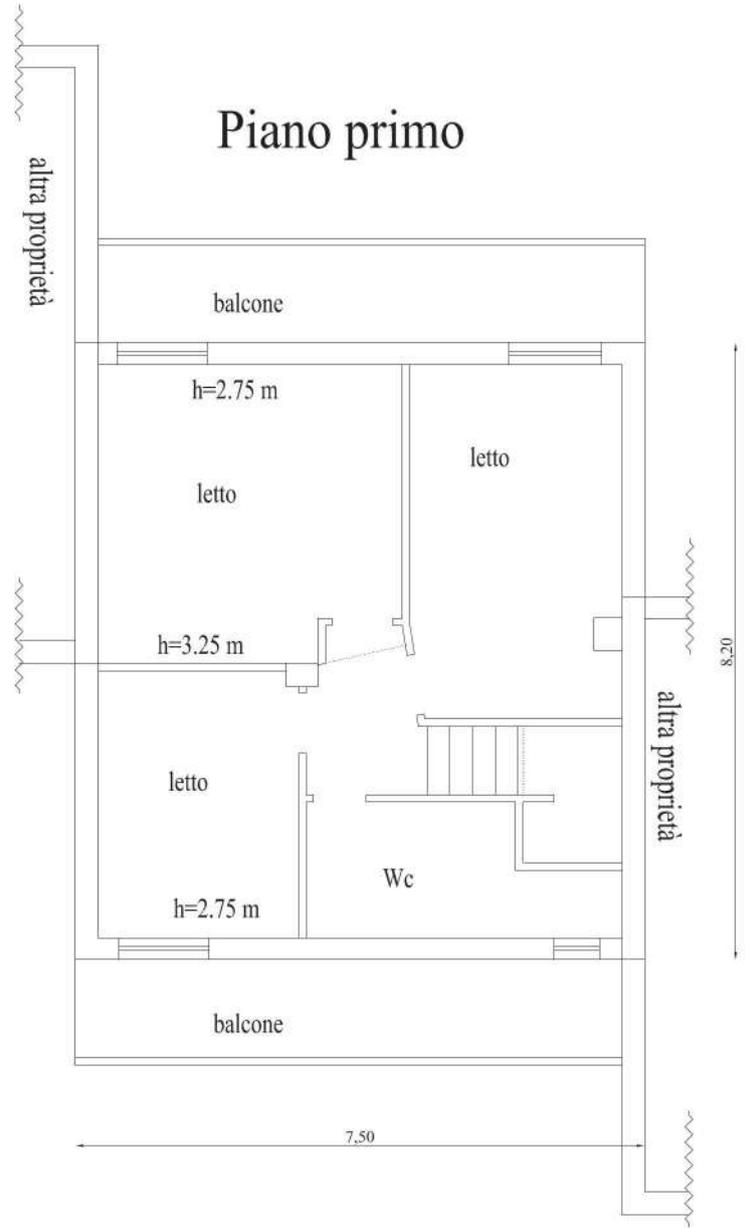


Foto 24

Piano terra



Piano primo



scala 1:100

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/CZ LIDO- FASCIA LITOR.-P.ZZA GARIBALDI-LUNGOMARE-P.ZZA DOGANA

Codice di zona: D8

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1600 | 1800 | L | 5,5 | 7,5 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1300 | 1500 | L | 5 | 5,7 | N |
| Box | NORMALE | 850 | 1000 | L | 5,2 | 6,3 | N |
| Posti auto coperti | NORMALE | 670 | 800 | L | 3,7 | 4,5 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 475 | 670 | L | 2,5 | 3,4 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1700 | 2050 | L | 7,1 | 7,7 | N |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#).

Mettiamoci la faccia

Procedimento 75/2020 r.g.espr
ALLEGATO N. 5



Appartamento in Vendita

Viale Crotone 88100, Catanzaro (CZ)

Zone: Catanzaro Lido, Fortuna, Corvo, Germaneto

Quartiere: Catanzaro Lido

€ 220.000

Riferimento: 60567275

pari ad € 1.690/mq



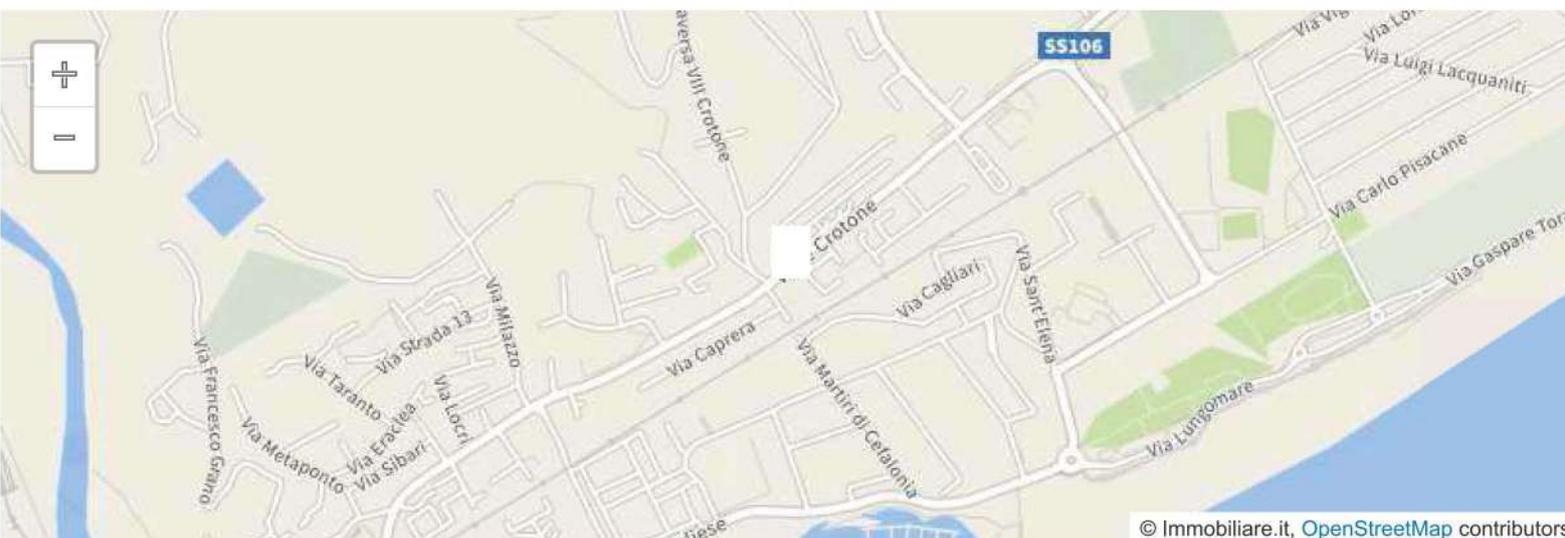
Locali: 4
Riscaldamento: Autonomo
Piano: 3
Posti Auto: 1
Arredamento: Non Arredato

Bagni: 2
Condizionatore: Sì
Totale piani: 3
Giardino: Nessuno
Spese condominiali: 5 € Mensili

Superficie: 130 m²
Cucina: Abitabile
Ascensore: Sì
Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica E EP globale non rinnovabile: 167,44 kWh/m² anno EP globale rinnovabile: 167,44 kWh/m² anno
EP invernale del fabbricato: Alta ☹️ EP estiva del fabbricato: Alta ☹️

Descrizione: In viale Crotone, a pochi passi dal centro commerciale, scuole di ogni genere e grado e diverse attività commerciali è disponibile un appartamento in un contesto signorile in ottime condizioni sia interne che esterne con posto auto assegnato e box auto di pertinenza . l'appartamento è ubicato al terzo piano del fabbricato ed è possibile raggiungerlo anche tramite ascensore che parte direttamente dal piano terra,...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



04/05/2022



€ 125.000

60 mq 3 locali

pari ad € 2.080/mq

Trilocale in Vendita in zona Catanzaro Lido a Catanzaro

Catanzaro Lido

[Italiano](#) [English](#) [Español](#) [Deutsch](#) [Français](#)

Catanzaro Lido, Viale Crotone, in contesto residenziale, situato in posizione strategica, proponiamo in vendita appartamento elegante appartamento arredato, finemente ristrutturato, in grado di offrire un mix unico di funzionalità, confort e modernità. L'immobile è posto al quarto piano ed è munito di ascensore. All'interno è composto da: ingresso living su soggiorno-cucina, due camere, bagno e due balconcini. Dotato di climatizzatori inverter caldo/freddo, termo arredi di design, rifiniture di elevata qualità e ascensore. Per info e appuntamenti chiamare i seguenti numeri: **0961...** - **331....**.

Caratteristiche immobile

Metri quadri: 60

Locali: 3

Bagni: 1

Piano: ultimo

Ascensore: Sì

Balcone: Sì

Condizioni: nuovo

Arredamento: completamente arredato

Riscaldamento: autonomo

[Procedimento 75/2020 r.g.espr](#)
[ALLEGATO N. 5](#)

Aria Condizionata: autonoma

Stato al rogito: libero

Classe energetica

G DL 192 del 19/08/05

Più info 

Vicino a

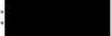
Scuole

 a 430m da una Scuola Materna

 a 370m da una Scuola Elementare



Codice annuncio 

Riferimento Imm: 



24 foto

Quadrilocale in vendita in vico I crotone s.n.c

Catanzaro Lido, Catanzaro [Vedi mappa](#)

180.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

85 m2 | 4 locali | Piano terra con ascensore

pari ad € 1.760/mq

Appartamento in vendita residenziale a Catanzaro

155.000€

88100, Catanzaro, Provincia di Catanzaro

Catanzaro Lido, viale Crotone, nei pressi del Liceo Magistrale E. Fermi, vicino tutti i principali servizi, proponiamo in vendita appartamento...

4 Stanze

1 Bagni

88 m²

da più di 30 giorni fa
CAMBIOCASA.IT

[Visualizza proprietà](#)

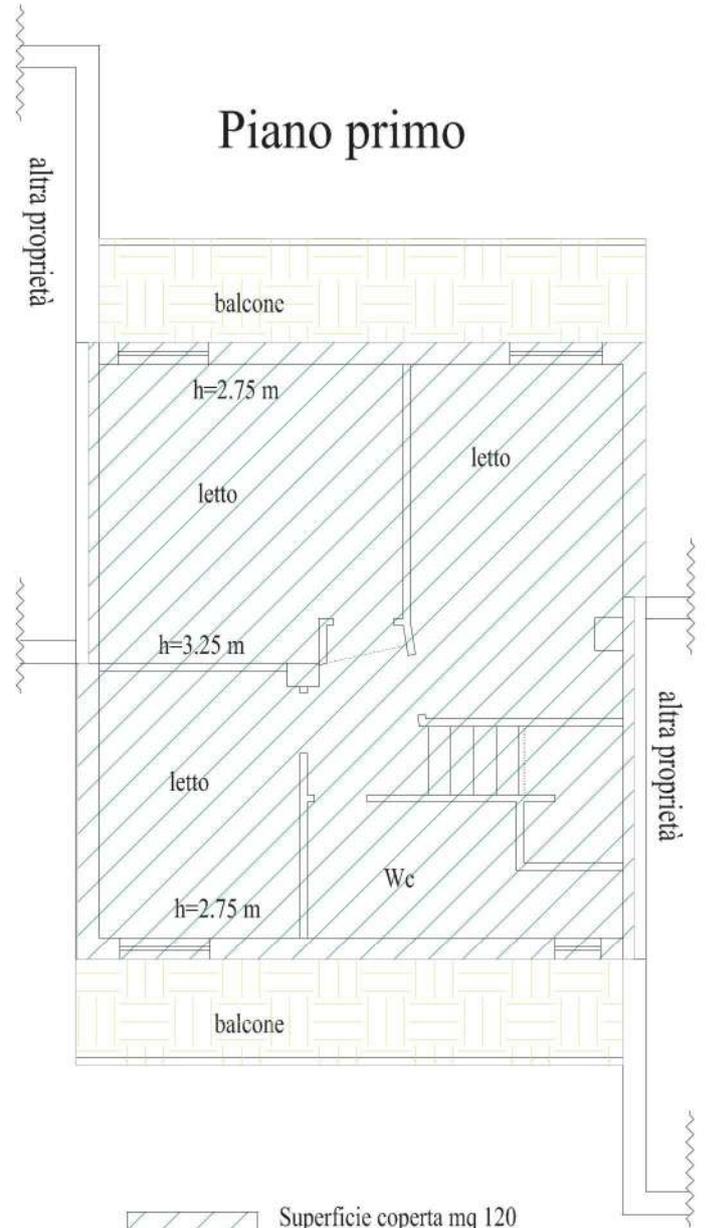


pari ad € 2.120/mq

Piano terra



Piano primo



Superficie coperta mq 120



Superficie scoperta mq 110



Superficie balconi mq 20

scala 1:100