

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Sez. Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.15/2022

RELAZIONE DI STIMA

- PARTE RICORRENTE (Creditore)
Deutsche Bank Mutui SPA
- CONTROPARTE (Debitore)

[REDACTED]

Esperto incaricato

Dott. Arch. Carla Martire
Via SS 106, 88050 Sellia Marina (CZ)
Tel. 3932013963
Mail. arch.cmartire@gmail.com
Pec. carla.martire@archiworldpec.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

Premessa.....	4
Controllo dei documenti depositati ex art.567 c.p.c.....	4
QUESITO 1: <i>Identificazione del Bene Comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.</i>	5
QUESITO 2: <i>Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché la presenza di eventuali comproprietari.</i>	10
QUESITO 3: <i>Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.</i>	10
QUESITO 4: <i>Criteri di Stima</i>	11
QUESITO 5: <i>Divisione in lotti dei beni pignorati</i>	11
QUESITO 6: <i>In caso di comproprietà e possibilità dalla divisione dei beni.</i>	11
QUESITO 7: <i>Vincoli ed Oneri Giuridici.</i>	12
QUESITO 8: <i>Usi Civici</i>	12
QUESITO 9: <i>Giudizio di conformità urbanistico-edilizio.</i>	12
QUESITO 10: <i>La verifica degli impianti esistenti, rilascio di APE</i>	13
VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	13
RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA.....	15
ALLEGATI.....	15
CONGEDO DELL'ESPERTO.....	15

All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Catanzaro**
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n.15/2022

Su incarico della Dott. Paolo Pirruccio, del Tribunale di Catanzaro per la procedura di Esecuzione Immobiliare n.15/2022, la sottoscritta arch. Carla Martire, in data 11.06.2022 accettava l'incarico conferitole con provvedimento del Giudice in data 25.09.2022, ed assumeva il mandato di redigere la perizia e di rispondere ai quesiti espressi dal Giudice.

I quesiti, per come in calce al provvedimento di incarico sono i seguenti:

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e la rappresentazione fotografica del bene;
- 2) Il titolo di proprietà 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 gli elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici 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 eventuali 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso e 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 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 ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

arch. Carla Martire - via SS 106 nord, 88050 Sellia Marina (CZ)

[REDACTED] - P.IVA. 03178970798
tel. 3932013963 - mail. arch.cmartire@gmail.com
pec. carla.martire@archiworldpec.it

previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'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 che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 10) La verifica degli impianti esistenti, anche in riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di APE al costo preteso di € 200,00.

Nel seguito, secondo le disposizioni del Giudice nel provvedimento di incarico e in accordo con il Custode giudiziario avv. Luigi Pallone, fissavo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19 ottobre alle ore 17,00 sui luoghi di accertamento, attenendomi scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, depositando la Relazione Preliminare di Stima in risposta ai quesiti 1), 2), 3) in data 30.11.2022.

Premessa

Il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali di accesso ai beni con la collaborazione del Custode nominato, comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante tramite PEC del 13.10.2022, ed ai debitori pignorati tramite raccomandata A/R in data 14.10.2022, la data e l'orario del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 19.10.2022 alle ore 17.00.

Come si evince dal processo verbale redatto sul posto in contraddittorio con la parte debitrice alla presenza del Custode nominato del G.E. avv. Luigi Pallone, esperivo un dettagliato sopralluogo dell'immobile, redigendo poi il verbale di accesso firmato dai presenti.

Controllo dei documenti depositati ex art.567 c.p.c

In ottemperanza all'incarico ricevuto è stato effettuato il controllo relativo alla documentazione di cui all'art.567 co.2 del c.p.c la quale risultava completa con la presenza, nel Fascicolo telematico della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 02.03.2022 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese dal quale risulta che nel ventennio preso in esame alla data del **18.02.2022** si registrano le seguenti provenienze:

- Agli esecutati [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile Catanzaro Foglio 48 P.IIa 1406 Sub.2 è pervenuto per atto di compravendita del 18.06.2007 Numero di Repertorio 144922/40266 Notaio Gualtieri Paola sede in Catanzaro trascritto il 19.06.2007 nn.11365/6810 da potere di [REDACTED]
- A [REDACTED] la quota di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile Catanzaro Foglio 48 P.IIa 1406 Sub. 2 è pervenuto per atto di compravendita del 01.03.1993 numero di repertorio 81532 144922/40266 Notaio GUALTIERI PAOLA Sede Catanzaro trascritto il 10.03.1993 nn.5130/4258.

e le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE N. 11366/2536 del 19.06.2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 18.06.2007 Numero di repertorio 144923/40267 Notaio Gualtieri Paola sede a Catanzaro a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. Sede a Milano Codice fiscale 08226630153, contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
quale debitore non datore di ipoteca.

- TRASCRIZIONE N. 2187/1774 del 18.02.2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26.01.2022 Numero di repertorio 494 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Sede CATANZARO a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. Sede a Milano Codice fiscale 08226630153 (Richiedente: EUROPA S.R.L. PER DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. PIAZZA CALENDARIO,1 MILANO), contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO 1: *Identificazione del Bene Comprensiva dei confini e dei dati castali e rappresentazione fotografica del bene.*

Il bene pignorato è iscritto al Catasto dei Fabbricati nel Comune Censuario di Catanzaro, (ALLEGATA DOCUMENTAZIONE CATASTALE) con il seguente identificativo:

Intestazione attuale dell'Immobile	F	Plla	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
[REDACTED]	48	1046	2	A/3	3	5,5 vani	Totale.149 mq Tot. Escluse aree scoperte. 138 mq	369,27 €

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Si rileva un disallineamento nel Tipo Mappale Catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, che non individua il mappale corretto tale da corrispondere alle dimensioni indicate nella planimetria catastale agli atti e verificate in sede di sopralluogo.

Si rileva altresì che il numero civico indicato negli atti dell'Agenzia del Territorio e nell'atto di pignoramento, è diverso da quello realmente apposto all'esterno dell'immobile ed a cui è stata effettuata la relata notifica dell'atto di pignoramento.

Dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo, le dimensioni dei locali risultano congruenti con la planimetrie agli atti depositata presso gli Uffici dell'agenzia del Territorio di Catanzaro.



Stralcio dell'Estratto di Mappa del Comune di Catanzaro - Foglio 48



Stralcio della Foto Satellitare del Comune di Catanzaro

Il bene pignorato è ubicato nella parte bassa del centro storico del Comune di Catanzaro alla via scesa San Francesco di Paola al n.23.

Dalle verifiche documentali e dal sopralluogo effettuato, l'immobile in oggetto si presenta come un appartamento facente parte di un edificio storico non di pregio, in muratura la cui costruzione può essere fatta risalire presumibilmente a prima del 1942. Tale appartamento, è costituito da una unità immobiliare su due piani con terrazza praticabile, ristrutturato di recente e, pertanto, in buono stato di conservazione, dotato di impianti tecnologici funzionanti e allacci alle rete di urbanizzazione primarie.

L'accesso è garantito da una scala privata, che insiste sulla particella 1411 al Foglio di Mappa 48, con cui dal vicolo di Via Scesa San Francesco di Paola si accede direttamente all'immobile.



Foto 1: Foto satellitare: Esterno del Fabbricato



Foto 2: Foto Satellitare: Esterno del Fabbricato

Il bene oggetto del pignoramento è così composto:

- Primo Piano, costituito da un ampio ingresso che distribuisce la zona notte costituita da: n.1 camera da letto matrimoniale dotata di bagno in camera, privo di areazione diretta, e ripostiglio; n.2 Camere da letto singole; n.1 bagno privo di areazione diretta. Le camere da letto hanno tutte un affaccio diretto all'esterno e la possibilità di areolluminazione naturale. I WC sono completi di elementi igienico sanitari e rivestiti in piastrelle.
- Secondo piano: a cui si accede da una scala interna è costituito da: zona pranzo/soggiorno e cucina, bagno di servizio/ripostiglio. Gli ambienti si affacciano tutti su di un ampio terrazzo. Il WC è completo di elementi igienico sanitari.

L'immobile non presenta finiture di lusso o caratteristiche di pregio: le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in mattonelle del tipo gres/monocottura, la porte sono del tipo tamburato in laminato, gli infissi in legno con vetri a doppia camera.

In sede di sopralluogo gli esecutati dichiarano che è stato effettuato un intervento edilizio di ristrutturazione nell'anno 2008 circa, e che l'immobile è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante comunale, ad alla rete di distribuzione per l'Energia Elettrica, e che non sono in loro possesso i documenti di conformità dei relativi impianti.

E' presente un impianto radiotelevisivo (antenna), un impianto citofonico non funzionante e il riscaldamento è garantito dalla presenza di caldaia a metano con relativo allaccio alla rete pubblica, .

Durante il sopralluogo e il contraddittorio, (ALLEGATO VERBALE) gli esecutati dichiarano che il giardino soprastante (proprietà [REDACTED]) è causa di infiltrazioni d'acqua lungo il muro confinante, più volte ripristinate ma senza opere di isolamento.

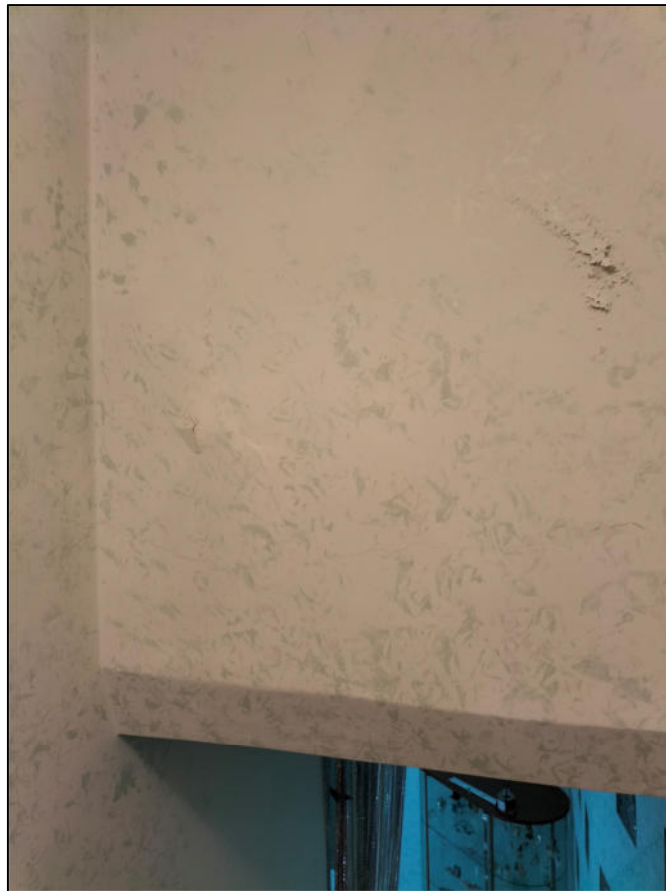


Foto 3: Foto Interno

Il bene pignorato risulta confinanti con le particelle catastali del Comune Censuario di Catanzaro di seguito identificate:

- NCU del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1409 sub 1 e sub 2- Fabbricato Urbano di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

- NCT del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1417 – Terreno intestato a [REDACTED]

- NCU del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1405– Fabbricato Urbano di proprietà del Sig. [REDACTED]
- NCU del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1406 sub 4– Fabbricato Urbano di proprietà del S [REDACTED] ([REDACTED] Proprietario 1000/1000.
- NCU del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1408– Fabbricato Urbano di proprietà del Sig. [REDACTED]
- NCT del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1411 – Fabbricato rurale con elementi in corso di controllo – annotazione mancante.

Nel corso del sopralluogo è stato effettuato un accurato repertorio fotografico al quale si rimanda negli ALLEGATI.

QUESITO 2: *Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché la presenza di eventuali comproprietari.*

Dalla documentazione esaminata estratta dagli archivi dell’Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ALLEGATI) e della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari presente nel Fascicolo della procedura, risulta:

Attuale proprietario

[REDACTED]
Proprietario ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gualtieri Paola del 18.06.2007 Repertorio 144922/40266 - Trascritto a Catanzaro il 19.06.2007.

Dante causa: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il [REDACTED]

Proprietario ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gualtieri Paola del 18.06.2007 Repertorio 144922/40266 - Trascritto a Catanzaro il 19.06.2007.

Dante causa: [REDACTED]

QUESITO 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 all’esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.*

In sede di sopralluogo (ALLEGATO VERBALE) si è verificato che gli esecutati sono domiciliati attualmente nel bene oggetto di pignoramento e che gli stessi dichiarano che non esistono comproprietari, che non gravano sull’immobile contratti di locazione né lo stabile ha natura condominiale.

Come attestato dal certificato rilasciato dall' Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Catanzaro Rif. prot. 120460/202 ricevuto via PEC in data 18.11.2022 (ALLEGATO), non risultano contratti di locazione registrati riferibili all'immobile.

QUESITO 4: Criteri di Stima

Il criterio di stima adottato per la formulazione della valutazione è quello comparativo, ossia per confronto diretto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato su base comparativa, mirando a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto come il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

In conformità al criterio adottato il sottoscritto ha eseguito una accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie commerciale.

Fonti di informazione

Le fonti di informazione utilizzate come criterio di riferimento sono le quotazioni immobiliari pubblicate nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate per il 1 Semestre anno 2022 e un annunci di compravendita immobiliari di fabbricati ubicati nelle vicinanze e con caratteristiche simili di quello in oggetto (ALLEGATO).

QUESITO 5: Divisione in lotti dei beni pignorati.

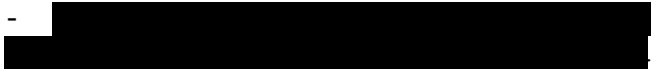
In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici ed alle verifiche effettuate, considerato lo stato manutentivo dell'immobile, per una maggiore vantaggiosità della vendita, lo scrivente ritiene si possa procedere alla determinazione di **un lotto unico** riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

LOTTO UNICO:

Beni nel comune di Catanzaro (CZ), in Scesa San Francesco di Paola n.23, identificato al foglio di mappa del Comune di Catanzaro n.48 P.IIa 1406 Sub.2, composto da abitazione indipendente di tipo economico con accesso indipendente e terrazzo ad uso esclusivo.

QUESITO 6: In caso di comproprietà e possibilità dalla divisione dei beni.

Dall'esame della documentazione agli atti il bene pignorato risulta di piena proprietà degli esecutati per le quote di :

- 

QUESITO 7: Vincoli ed Oneri Giuridici.

Dall'esame dei documenti in atti, che è stato possibile acquisire, non sono state rinvenute trascrizioni pregiudizievoli convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, iscrizioni, atti di asservimento urbanistico, vincoli di natura condominiale.

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

ISCRIZIONE N. 11366/2536 del 19.06.2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 18.06.2007 Numero di repertorio 144923/40267 Notaio Gualtieri Paola sede a Catanzaro a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. Sede a Milano Codice fiscale 08226630153, contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE N. 2187/1774 del 18.02.2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26.01.2022 Numero di repertorio 494 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Sede CATANZARO a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. Sede a Milano Codice fiscale 08226630153 (Richiedente: EUROPA S.R.L. PER DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. PIAZZA CALENDARIO,1 MILANO), contr [REDACTED]

Si specifica che, sono presenti agli atti: Iscrizione di Ipoteca volontaria del 16/01/1997 ai nn.1415/58 con annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE del 17/03/2003 n.672, Iscrizione di Ipoteca volontaria del 16/01/1997 ai nn.1416/59 con annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE del 17/03/2003 n.673, Iscrizione di Ipoteca volontaria del 27/11/2004 ai nn. 26709/6899 con annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE del 22/01/2007 al n.198, tutte riferibili al precedente proprietario. (ALLEGATI).

QUESITO 8: Usi Civici

Come attestato dal Certifica di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Catanzaro con Prot.n.166269 del 28/12/2022 (ALLEGATI), il bene oggetto della procedura **non è compreso** nella perimetrazione di un'area soggetta vincolo di cui alle legge 16 giugno del 19327 n. 1776 (Usi Civici).

QUESITO 9: Giudizio di conformità urbanistico-edilizio.

Previsioni Urbanistiche dell'area ove ricade il bene pignorato

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Catanzaro Prot.n.166269 del 28/12/2022 si evince che il bene oggetto di pignoramento nello strumento Urbanistico vigente, ricade in Zona Territoriale omogenea A1 – Zone di recupero e conservazione dei volumi esistenti – nuclei urbani di antica formazione.

Conformità urbanistica/edilizia

Immobile realizzato in data anteriore al 1942 su cui è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 3595/95 del 04.06.2007 per parziale sopraelevazione, corredata da: Istanza di sanatoria per abusi edilizi prot.n. 7875 del 02.03.1995, Elaborati grafici, Dichiarazioni ed integrazioni, Relazione asseverata del Responsabile del procedimento prot. n.42664 del 04.06.2007, Certificato di idoneità statica delle opere eseguite, Planimetria Catastale prot.n. 2127/92 del 28.05.1992, Denuncia di variazione catastale prot.n. 2642 del 29.05.1996.

Certificato di agibilità: Assente.

L'immobile è attualmente conforme allo strumento urbanistico vigente.

L'immobile non è attualmente conforme al progetto assentito, poiché dal raffronto fra elaborati grafici presenti sull'ultimo titolo abilitativo, gli elaborati presente al Catasto Fabbricati e il rilievo diretto, sono state rilevate le seguenti **difformità sanabili**:

- Difformità Urbanistica/edilizia: Diversa distribuzione interna.
- Difformità Catastale: Errata individuazione in mappa della particella catastale, Errata indicazione del numero civico sui documenti catastali.

I costi per la regolarizzazione delle suddette difformità possono essere stimati in non più di 4.000,00 € così distribuiti :

- 3.000 € oneri e diritti per la presentazione di pratica in sanatoria SCIA per diversa distribuzione interna e relative spese tecniche;
- 1.000 € oneri e spese tecniche per istruttoria catastale.

QUESITO 10: La verifica degli impianti esistenti, rilascio di APE .

Dallo studio degli atti acquisiti e a seguito di sopralluogo diretto, l'immobile oggetto di pignoramento risulta allacciato alla rete idrica e fognante comunale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, è stata accertata la presenza di:

Impianto Elettrico : Presente ma manca di certificato di conformità.

Impianto TV: Presente ma manca di certificato di conformità.

Impianto gas metano: Presente ma manca di certificato di conformità.

Impianto acqua calda idrosanitaria: Presente, ma manca di certificato di conformità.

Impianto di riscaldamento: Presente ma manca di certificato di conformità.

E' stata richiesta in data 22.01.2023 Istanza n.6201 agli atti del fascicolo, autorizzazione al G.E. a procedere in modo da provvedere al rilascio di un nuovo libretto di manutenzione della caldaia esistente, necessario al rilascio del certificato APE. Pertanto, in attesa di superiori determinazioni, il sottoscritto CTU si riserva di integrare la presente relazione di stima con l'attestazione richiesta.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Misurazione delle consistenze

Si definisce consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato.

Nel caso in esame si considera *Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)*:

Superficie che rappresenta, nel caso si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistica), la somma:

- a) Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) Delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) Delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetti, box, ecc.)

Si precisa che la stima verrà effettuata solo per beni eseguiti, in base alla quota di pertinenza della proprietà ossia:

	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Quota di proprietà
LOTTO UNICO	Catanzaro	48	1406	2	1/1

Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq
Appartamento	Esterna lorda	135,00
Balcone	Esterna lorda	2,00
Terrazzo	Esterna lorda	40,00

Tot. mq comm. coperti	Tot. mq comm. scoperti	Tot. mq comm. pertinenze
135,00	8,7	0

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 144,00 mq (effettiva 179,00 mq)

Stima immobiliare

Si assume come valore di riferimento la media fra:

- Valori indicati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nel primo semestre dell'anno 2022, per il Comune di Catanzaro per le Abitazioni di tipo economico con stato conservativo Normale zona B7: Val.Minimo 820,00 €/mq - Val. Massimo 1.100,00 €/mq.
- Valore desunto da compravendite di riferimento (ALLEGATI) : 992,00 €/mq

Descrizione	Superficie commerciale in mq	Prezzo base al €/mq	Valore di stima
LOTTO UNICO	144,00 mq	971,00 €/mq	139.824,00€

Determinazione del prezzo da porre a base d'asta

VALORE DI STIMA		139.824,00€
Detrazioni	%	Importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura	0%	-
Assenza di garanzia per vizi	5%	6.991,00 €
Altro: stato manutentivo e impianti	5%	6.991,00 €
Totale detrazioni	10%	13.982,00€
Prezzo base d'asta proposto		125.842,00€

RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA

LOTTO UNICO : 125.842,00 €

TOTALE: 125.842,00 €

ALLEGATI

In allegato alla presente:

- Documentazione edilizia ed urbanistica.
- Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Documentazione ipocastale.
- Documentazione catastale.
- Certificati e richieste effettuate.
- Documentazione Fotografica.
- Verbale di sopralluogo.
- Quotazioni Immobiliari .

CONGEDO DELL'ESPERTO

Tutto ciò detto, il Sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Tiriolo il 25.01.2023

Carla Martire
Arch. Carla Martire
ARCHITETTO
CARLA
MARTIRE
n. 1724
ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTI - CONSERVATORI
A - ARCHITETTURA