
TRIBUNALE DI CATANZARO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare
Aragorn NPL 2018 s.r.l.
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 84/2019

Giudice Dott. Luca Mercuri

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Alessandra Saraco
Iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro n.2570
Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Catanzaro n.2147

con studio in Badolato (CZ), 88060, Via F.lli Cervi, 6
PEC alessandra.saraco@ingpec.eu



SOMMARIO

PREMESSA	3
RISPOSTA AI QUESITI	4
QUESITO N.1	4
Identificazione dei beni	4
Rappresentazione fotografica d'insieme del complesso immobiliare	7
Breve descrizione dei singoli beni e relativa rappresentazione fotografica	12
QUESITO N.2	81
QUESITO N.3	81
QUESITO N.4	82
QUESITO N.5	94
QUESITO N.6	94
QUESITO N.7	94
QUESITO N.8	96
QUESITO N.9	97
9.1 - Sulla regolarità edilizia ed urbanistica	97
9.2 - Sulla regolarità catastale	99
QUESITO N.10	111
QUESITO N.11	114
CONCLUSIONI	115
Distinta allegati alla perizia di stima	119
Distinta altri allegati	123



PREMESSA

In data 11.02.2020, la sottoscritta Ing. Alessandra Saraco, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Catanzaro con il n°2147, iscritta all'Albo professionale degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n°2570, con studio professionale in Badolato (CZ), Via Fratelli Cervi n.6, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Song Damiani per redigere perizia tecnica nel Procedimento Esecutivo Immobiliare 84/2019, promosso Aragorn NPL 2018 s.r.l. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED]. In data 17.02.2020 la sottoscritta accettava l'incarico, prestando il giuramento di rito.

Giorno 06.03.2020 alle ore 10:00, la scrivente CTU, effettuava la visita sui luoghi interessati alla presenza del Notaio Avv. Paola Gualtieri, in qualità di Custode, dopo aver constatato l'assenza di parte creditrice e parte debitrice, avviate con PEC del 24.02.2020. In seguito al sopralluogo veniva depositata presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro la relazione preliminare, secondo quanto stabilito dal G.E. nel verbale di affidamento incarico di CTU, in data 10.03.2020. Con PEC del giorno 11.03.2020 la scrivente comunicava alle parti la data del secondo sopralluogo, per effettuare i rilievi del caso sugli immobili pignorati, fissata per giorno 17.03.2020, successivamente rimandata al 05.05.2020 a causa della situazione epidemiologica da Covid-19. In tale data la scrivente espletava le operazioni di rito presso gli immobili pignorati, effettuando opportuni rilievi metrici e fotografici, coadiuvata dall'ausiliario Ing. Sergio Frascà, la cui presenza era stata autorizzata dal G.E. Dott.ssa Song Damiani in seguito all'istanza della sottoscritta del 09.03.2020. Un terzo sopralluogo, comunicato alle parti mediante PEC in data 16.12.2020, veniva poi effettuato il 22.12.2020.

Nel seguito le risultanze delle operazioni peritali, la stima degli immobili pignorati e la risposta ai n.11 quesiti posti dal G.E. nel verbale di nomina CTU.



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1

"L'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica dei beni"

Identificazione dei beni

I beni pignorati nella presente procedura sono siti nel Comune di Staletti (CZ), località Copanello Alto. Si tratta di n.22 abitazioni civili, n.2 depositi, n.1 sala per spettacoli/discoteca e n.1 area urbana, catastalmente identificati come segue:

N. Immobile ¹	Foglio	Particella	Sub .	Categoria catastale	Confini catastali ²
1	11	860	1	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 2, 35*
2	11	860	2	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 1, 7, 35*
3	11	860	3	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 35*, p.lla 856 sub 7
4	11	860	4	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 3, 23*, 35*, p.lla 856 sub 7
5	11	860	5	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 3, 6, 24*, p.lla 856 sub 7
6	11	860	6	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 5, 24*, 35*, p.lla 856 sub 7
7	11	860	7	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 8, 35*
8	11	860	8	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 7, 9, 35*
9	11	860	9	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 8 e 35*, p.lla 856
10	11	860	10	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 3, 11, 35*, p.lla 856 sub 7
11	11	860	11	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 10, 12, 35*, p.lla 856 sub 7
12	11	860	12	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 11, 35*, 38, p.lla 856 sub 7
13	11	860	13	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 14, 25*, p.lla 856 sub 7
14	11	860	14	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 13, 15, 25*, p.lla 856 sub 7
15	11	860	15	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 14, 16, 26*, p.lla 856 sub 7
16	11	860	16	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 15, 17, 26*, p.lla 856 sub 7
17	11	860	17	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 16, 26*, 36, p.lla 856 sub 7
18	11	860	19	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 20, 27*, 35*
19	11	860	20	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 19, 21, 27*
20	11	860	21	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 20, 28*, 37
21	11	856	7	F/1 area urbana	p.lla 286**, p.lla 873, p.lla 856 sub 5** e 8**, SP 52
22	11	860	34	D/3 Teatri, cinema, sale spettacoli, discoteche	p.lla 860 sub 35*, p.lla 856 sub 7 e 8**
23	11	860	37	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 21, 28*
24	11	860	36	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 17, 35*
25	11	873	-	C/2 deposito	p.lla 278**, p.lla 856 sub 7
26	11	860	38	C/2 deposito	p.lla 856 sub 7

¹ La numerazione corrisponde a quella dell'atto di pignoramento immobiliare

² I beni confinanti sono di proprietà della stessa società esecutata, ad eccezione di (*) Bene Comune Non Censibile e (**) altra ditta. Si consiglia di confrontare gli elaborati planimetrici delle particelle 860 e 856 per una migliore individuazione dei subalterni.



In definitiva, gli immobili della particella 860 del Foglio 11 del Comune di Staletti appartengono ad un unico fabbricato/complesso a carattere turistico-residenziale, con area urbana annessa. Il bene identificato con la particella 873 del Foglio 11 è un locale contatori dell'energia elettrica, sito a ridosso dell'area urbana.

La caratteristica principale della struttura, dal punto di vista architettonico, risiede nella sua conformazione a gradoni: la maggioranza dei suoi alloggi si affaccia su ampi spazi all'aperto ricavati sulla copertura di parte degli alloggi sottostanti, ottenendo un andamento gradonato con volumi abitativi tra loro sfalsati. I moduli tipologici elementari delle abitazioni sono accostati lungo la pendenza del terreno, dando vita ad uno sviluppo della costruzione compatto, che ben si inserisce nel territorio. L'area è accessibile dalla strada provinciale n.52 che collega il centro storico del Comune di Staletti alla fascia litoranea ed è ubicata ad un'altitudine di circa 130 metri sul livello medio del mare.

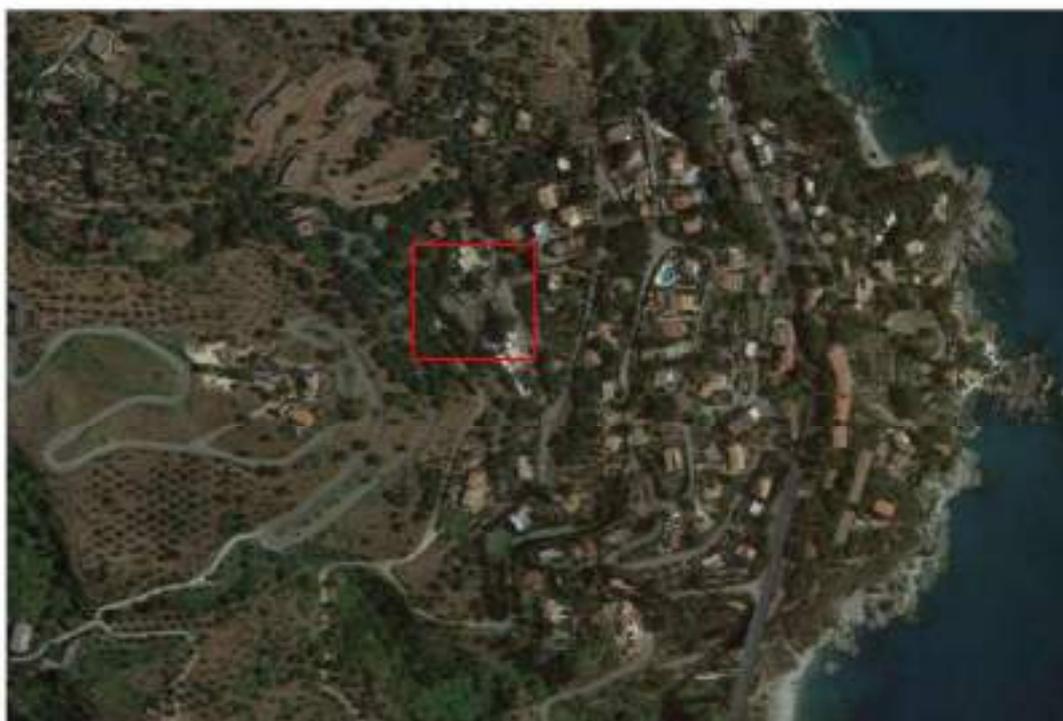
Relativamente allo stato di conservazione del complesso immobiliare, come si vedrà nella documentazione fotografica a corredo, si osserva quanto segue:

- tutte le unità sono prive di infissi esterni, ad eccezione del deposito p.lla 873, dotato di una porta metallica di accesso;
- la maggior parte degli immobili è stata interessata nel tempo da infiltrazioni d'acqua: il fenomeno si presenta con macchie scure ed infradiciamenti agli intradossi dei solai e sulle pareti perimetrali, caratterizzati da efflorescenze saline, alonature di umidità, muffe ed intonaco sfaldato in più punti;
- nella maggior parte dei locali i solai in laterocemento sono interessati da evidenti fenomeni di sfondellamento (distacco e successiva caduta della parte inferiore delle pignatte), costituenti pericolo per la sicurezza di ambienti e persone;
- i ferri di armatura dei travetti di parte dei solai sono interessati da processi di corrosione, conseguente all'espulsione del loro copriferro;
- le residenze poste a quota inferiore sono invase dalla vegetazione spontanea.

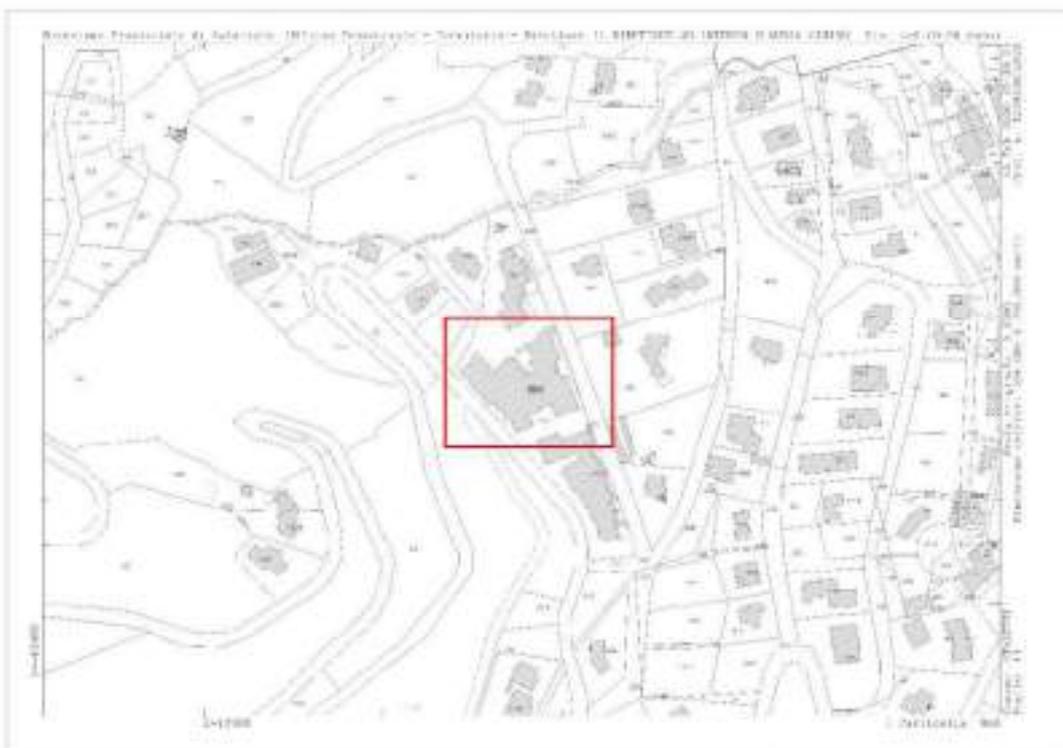
Attualmente gli immobili vertono in stato di abbandono, con condizioni di sicurezza ed igienico-sanitarie scadenti, ed è evidente che, nel tempo, siano stati anche oggetto di atti vandalici. Oltre alla mancanza di infissi esterni e, in alcuni casi, di porte interne agli ambienti, si rileva l'assenza di elementi accessori a ciò che resta degli impianti originari idrico-sanitario (sanitari, cassette di scarico, ecc.) ed elettrico (quadri, cassette di derivazione, prese, interruttori, ecc.).



Relazione di stima



Individuazione immobili su ortofoto – Comune di Staletti, zona Copanello – fonte Google Earth



Individuazione immobili su stralcio mappa catastale – Comune di Staletti, zona Copanello, Foglio 11

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica d'insieme del complesso immobiliare



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Rappresentazione fotografica d'insieme del complesso immobiliare



Fig.5



Fig.6



Fig.7



Fig.8

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica d'insieme del complesso immobiliare



Fig. 9



Fig. 10



Fig. 11



Fig. 12



Rappresentazione fotografica d'insieme del complesso immobiliare



Fig. 13



Fig. 14



Fig. 15



Fig. 16



Rappresentazione fotografica d'insieme del complesso immobiliare



Fig. 17



Fig. 18



Fig. 19



Fig. 20

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Breve descrizione dei singoli beni e relativa rappresentazione fotografica

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
1	11	860	1	A/2 abitazione civile

Si tratta di un'abitazione articolata in un unico ambiente giorno con spazio per angolo cottura, un bagno ed una camera comunicante con un ripostiglio sottoscala, oltre ad una veranda. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla veranda, mediante un'apertura di dimensioni 5,37x2,15 m. Il bagno, piastrellato, è cieco; la camera presenta un'apertura posta a circa 1,95 metri dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità ed è invaso quasi completamente da vegetazione spontanea.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
2	11	860	2	A/2 abitazione civile

Si tratta di un'abitazione articolata in un unico ambiente giorno con annesso spazio per angolo cottura ed un bagno, oltre ad una veranda. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla veranda, mediante un'apertura di dimensioni 5,37x2,15 m. Il bagno, piastrellato, presenta una finestra attualmente occlusa. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità ed è invaso quasi completamente da vegetazione spontanea.



Relazione di stima

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
3	11	860	3	A/2 abitazione civile

Si tratta di un'ampia abitazione sviluppata su due livelli, con veranda e cortile comunicanti con il livello inferiore. L'accesso all'immobile avviene al piano inferiore mediante tre aperture di dimensioni 5,35x2,15 m, al piano superiore mediante un'apertura di analoghe dimensioni, direttamente da uno spazio esterno a nord-est (subalterno 23, bene comune non censibile tra il subalterno 4 ed il piano più alto del subalterno 3). La configurazione in pianta dell'immobile potrebbe far pensare ad un possibile progetto di divisione in tre distinti appartamenti per il futuro acquirente, considerando che, come detto, è presente più di un ingresso ed ogni zona potrebbe ospitare l'ambiente cucina, oltre ad avere anche un numero adeguato di locali da destinare a servizi igienici. Nella zona giorno posta più a nord è presente anche un camino. L'altezza utile dei locali al piano inferiore è di 2,65 m, al piano superiore di 2,66 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità ed è invaso in parte da vegetazione spontanea.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
4	11	860	4	A/2 abitazione civile

Si tratta di un'abitazione articolata in una zona giorno con spazio per cucina annesso, una camera, un bagno ed un ripostiglio sottoscala. L'accesso all'immobile avviene nella zona giorno direttamente da uno spazio esterno ad est (subalterno 23, bene comune non censibile tra il subalterno 4 ed il piano più alto del subalterno 3) mediante un'apertura di dimensioni 5,35x2,15 m. Gli altri ambienti, ad esclusione del sottoscala, sono illuminati da un'apertura posta a circa 1,95 metri dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,66 m; il ripostiglio sottoscala ha altezza media 1,40 m.



Relazione di stima

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità ed è invaso in parte da vegetazione spontanea.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
5	11	860	5	A/2 abitazione civile

Si tratta di una piccola unità immobiliare con unico ambiente e bagno. L'accesso all'immobile avviene direttamente da uno spazio esterno ad est (subalterno 24, bene comune non censibile tra il subalterno 5 ed il subalterno 6) mediante un'apertura di dimensioni 2,65x2,15 m. Il bagno è illuminato da un'apertura posta a circa 1,95 metri dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,66 m. La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità (anche per quanto riguarda le dimensioni degli ambienti) ed è invaso in parte da vegetazione spontanea.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
6	11	860	6	A/2 abitazione civile

Si tratta di un'abitazione articolata in un ambiente giorno, con spazio per angolo cottura comunicante con un sottoscala ed un bagno. L'accesso all'immobile avviene direttamente da uno spazio esterno ad est (subalterno 24, bene comune non censibile tra il subalterno 5 ed il subalterno 6) mediante



Relazione di stima

un'apertura di dimensioni 2,65x2,15 m; il bagno è illuminato da un'apertura posta a circa 1,95 metri dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,66 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità ed è invaso in parte da vegetazione spontanea.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
7	11	860	7	A/2 abitazione civile

Si tratta di un'abitazione articolata in ambiente unico con spazio per piccolo angolo cottura, un bagno ed un cortile di pertinenza. L'accesso all'immobile avviene direttamente dallo spazio esterno di pertinenza mediante un'apertura di dimensioni 5,35x2,15 m. Il bagno ha una piccola apertura, ora turata. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità ed è invaso da vegetazione spontanea.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
8	11	860	8	A/2 abitazione civile

Si tratta di un'abitazione articolata in un unico ambiente giorno con spazio per angolo cottura, un bagno e due camere, oltre ad una veranda ed un cortiletto. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla veranda, mediante un'apertura di dimensioni 5,35x2,15 m. Il bagno è privo di bucatore,



Relazione di stima

mentre le due camere presentano entrambe un'apertura posta a circa 1,95 m dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità ed è invaso in parte da vegetazione spontanea.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
9	11	860	9	A/2 abitazione civile

Si tratta di un'abitazione articolata in due ambienti giorno, uno spazio per cucina con sottoscala annesso, un ripostiglio, un bagno e una camera, oltre ad una veranda. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla veranda, mediante un'apertura di dimensioni 5,35x2,15 m. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità ed è invaso in parte da vegetazione spontanea.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
10	11	860	10	A/2 abitazione civile

Si tratta di un'abitazione articolata in ambiente giorno, uno spazio per cucina, un bagno e una camera, oltre ad una veranda ed un cortiletto. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla veranda, mediante un'apertura di dimensioni 5,35x2,15 m. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.



Relazione di stima

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
11	11	860	11	A/2 abitazione civile

Si tratta di un'abitazione articolata in un ambiente giorno, uno spazio per cucina, un bagno e una camera, oltre ad una veranda. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla veranda, mediante un'apertura di dimensioni 5,35x2,15 m. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
12	11	860	12	A/2 abitazione civile

Si tratta di un'abitazione articolata in un ambiente giorno, uno spazio per cucina con annesso sottoscala, un bagno e due camere, oltre ad una veranda e ad un cortiletto. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla veranda, mediante un'apertura di dimensioni 5,35x2,15 m. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca



Relazione di stima

di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità ed è invaso da vegetazione spontanea.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
13	11	860	13	A/2 abitazione civile

Si tratta di una piccola unità immobiliare con un unico ambiente all'ingresso e bagno. L'accesso all'immobile avviene direttamente da uno spazio esterno ad est (subalterno 25, bene comune non censibile tra il subalterno 13 ed il subalterno 14) mediante un'apertura di dimensioni 2,65x2,15 m. Il bagno è illuminato da un'apertura posta a 1,95 metri dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità (anche per quanto riguarda le dimensioni degli ambienti).

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
14	11	860	14	A/2 abitazione civile

Si tratta di una piccola unità immobiliare con un unico ambiente all'ingresso e bagno. L'accesso all'immobile avviene direttamente da uno spazio esterno ad est (subalterno 25, bene comune non censibile tra il subalterno 13 ed il subalterno 14) mediante un'apertura di dimensioni 2,65x2,15 m. Il bagno è illuminato da un'apertura posta a 1,95 metri dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.



Relazione di stima

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità (anche per quanto riguarda le dimensioni degli ambienti).

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
15	11	860	15	A/2 abitazione civile

Si tratta di una piccola unità immobiliare con un unico ambiente all'ingresso e bagno. L'accesso all'immobile avviene direttamente da uno spazio esterno ad est (subalterno 26, bene comune non censibile tra i subalterni 15, 16, 17 e 36) mediante un'apertura di dimensioni 2,65x2,15 m. Il bagno è illuminato da un'apertura posta a 1,95 metri dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità (anche per quanto riguarda le dimensioni degli ambienti).

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
16	11	860	16	A/2 abitazione civile

Si tratta di una piccola unità immobiliare con un unico ambiente all'ingresso e bagno. L'accesso all'immobile avviene direttamente da uno spazio esterno ad est (subalterno 26, bene comune non censibile tra i subalterni 15, 16, 17 e 36) mediante un'apertura di dimensioni 2,65x2,15 m. Il bagno



Relazione di stima

è illuminato da un'apertura posta a 1,95 metri dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità (anche per quanto riguarda le dimensioni degli ambienti).

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
17	11	860	17	A/2 abitazione civile

Si tratta di una piccola unità immobiliare con un unico ambiente all'ingresso e bagno. L'accesso all'immobile avviene direttamente da uno spazio esterno ad est (subalterno 26, bene comune non censibile tra i subalterni 15, 16, 17 e 36) mediante un'apertura di dimensioni 2,65x2,15 m. Il bagno è illuminato da un'apertura posta a 1,95 metri dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità (anche per quanto riguarda le dimensioni degli ambienti).

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
18	11	860	19	A/2 abitazione civile

Si tratta di una piccola unità immobiliare con un unico ambiente all'ingresso e bagno. L'accesso all'immobile avviene direttamente da uno spazio esterno ad est (subalterno 27, bene comune non



Relazione di stima

censibile tra i subalterni 19 e 20) mediante un'apertura di dimensioni 2,63x2,15 m. Il bagno è illuminato da un'apertura posta a 1,95 metri dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità (anche per quanto riguarda le dimensioni degli ambienti).

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
19	11	860	20	A/2 abitazione civile

Si tratta di una piccola unità immobiliare con un unico ambiente all'ingresso e bagno. L'accesso all'immobile avviene direttamente da uno spazio esterno ad est (subalterno 27, bene comune non censibile tra i subalterni 19 e 20) mediante un'apertura di dimensioni 2,63x2,15 m. Il bagno è illuminato da un'apertura posta a 1,95 metri dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità (anche per quanto riguarda le dimensioni degli ambienti).



Relazione di stima

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
20	11	860	21	A/2 abitazione civile

Si tratta di una piccola unità immobiliare con un unico ambiente all'ingresso e bagno. L'accesso all'immobile avviene direttamente da uno spazio esterno ad est (subalterno 28, bene comune non censibile tra i subalterni 21 e 37) mediante un'apertura di dimensioni 2,63x2,15 m. Il bagno è illuminato da un'apertura posta a 1,95 metri dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità (anche per quanto riguarda le dimensioni degli ambienti).

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
21	11	856	7	F/1 area urbana

L'area urbana ha un'estensione di 907 mq (non come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione di 2.427,00 mq). Essa circonda il fabbricato identificato con la particella 860 e comprende il pozzo luce/l'area scoperta a ridosso della strada provinciale n.52 (lato ovest), l'area libera tra la particella 860 ed il fabbricato identificato con la particella 278 (lato sud), una stretta striscia di terreno di larghezza media di circa un metro (lato est) ed un lembo di area libera confinante con la particella 2677 ed il subalterno 8 della particella 856 (lato nord). All'interno della particella 856, i limiti dell'area urbana di interesse sono marcati dalla presenza di muri di recinzione e/o contenimento ad ovest ed a sud e da una rete metallica lato nord, al confine con il subalterno 8 della stessa particella. Il terreno risulta in cattivo stato di conservazione, invaso da vegetazione spontanea, rovi, piante rampicanti ed in alcuni punti anche da pattume (si veda in particolare la porzione di terreno destinata lato ovest).



Relazione di stima

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
22	11	860	34	D/3 Teatri, cinema, sale spettacoli, discoteche

Catastalmente l'immobile ha la destinazione d'uso di discoteca e, da ciò che è stato possibile appurare nella zona, durante gli anni '80 - '90 la struttura ospitava la discoteca ex "[REDACTED] 70". Esso si articola su quattro livelli: un piano terra con un'ampia sala e numerosi ambienti di servizio; un piano primo costituito da due volumi, di cui uno con ampia terrazza annessa; due livelli sotto il piano di campagna, l'ammezzato (in cui presumibilmente veniva svolta l'attività di discoteca) e l'interrato.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, non è stato possibile accedere ai piani interrato ed ammezzato della struttura per ragioni di sicurezza: è stato assolutamente impossibile entrare sia dall'esterno mediante la rampa lato nord, a causa della folta vegetazione e del pattume che invadono il varco di accesso, sia dall'interno, mediante la scala di collegamento piano terra-piano ammezzato, da cui si è solo potuta scattare qualche fotografia con flash, poiché gli ambienti sono privi di illuminazione naturale. Ai fini della valutazione del bene si terrà conto delle risultanze catastali.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie e non è assolutamente agibile.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
23	11	860	37	A/2 abitazione civile

Si tratta di una piccola unità immobiliare un unico ambiente all'ingresso con spazio per cucina ed un bagno. L'accesso all'immobile avviene direttamente da uno spazio esterno ad est (subalterno 26, bene comune non censibile tra i subalterni 21 e 37) mediante un'apertura di dimensioni 2,63x2,15 m. Il bagno e la cucina sono illuminati entrambi da un'apertura posta a 1,95 metri dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca



Relazione di stima

di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
24	11	860	36	A/2 abitazione civile

Si tratta di una piccola unità immobiliare con un unico ambiente all'ingresso con spazio per cucina ed un bagno. L'accesso all'immobile avviene direttamente da uno spazio esterno ad est (subalterno 26, bene comune non censibile tra i subalterni 15, 16, 17 e 36) mediante un'apertura di dimensioni 2,63x2,15 m. Il bagno e la cucina sono illuminati entrambi da un'apertura posta a 1,95 metri dal piano calpestabile. L'altezza utile dei locali è di 2,65 m.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato, le tramezzature in laterizio, i solai sono alleggeriti in laterocemento. Le finiture (pavimenti e rivestimenti), risalenti probabilmente all'epoca di costruzione, sono di scarso pregio. Non sono attualmente presenti infissi esterni e ciò che resta degli impianti originari, idrico-sanitario ed elettrico, realizzati sotto traccia, è non integro, dismesso e non a norma. Non sono presenti impianti di condizionamento estivo ed invernale. L'immobile si trova in cattivo stato manutentivo, in cattive condizioni igienico-sanitarie, privo dei requisiti minimi di abitabilità (anche per quanto riguarda le dimensioni degli ambienti).

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
25	11	873	-	C/2 deposito

Si tratta di una piccola unità immobiliare a destinazione "locale contatori" di circa 5,00 mq di superficie lorda ed altezza utile 2,10 m, con ingresso dal lato est, mediante porta in ferro.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato.



Relazione di stima

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
26	11	860	38	C/2 deposito

Si tratta di un'unità immobiliare articolata in un corpo chiuso con struttura in calcestruzzo armato ed in una porzione aperta, suddivisa in due aree, delimitate da blocchi di cemento. La destinazione d'uso dell'immobile, probabilmente, era quello di vasca di raccolta delle acque. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, non è stato possibile effettuare un rilievo metrico per motivi di sicurezza e di difficoltà di accesso, per cui ai fini della valutazione del bene si terrà conto delle risultanze catastali.

Si specifica che, oltre agli immobili pignorati nella presente procedura, all'interno del complesso immobiliare è possibile individuare anche i seguenti Beni Comuni Non Censibili (vedasi elaborato planimetrico allegato per una migliore individuazione):

- subalterno 23: cortile comune tra sub 3 e sub 4;
- subalterno 24: cortile comune tra sub 5 e sub 6;
- subalterno 25: cortile comune tra sub 13 e sub 14;
- subalterno 26: cortile comune tra sub 15, 16, 17 e 36;
- subalterno 27: cortile comune tra sub 19 e sub 20;
- subalterno 28: cortile comune tra sub 21 e sub 37;
- subalterno 35: spazio antistante il sub 34; insieme di scalinate che conducono agli alloggi alle quote superiori; spazio aperto in corrispondenza del primo livello del sub 34; ecc..

Il trasferimento degli immobili, pertanto, comporterà anche il trasferimento della comproprietà indivisa dei BCNC.



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.la 860, sub 1



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 1



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig. 8

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 2



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 2



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig.8



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 3



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 3



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig. 8



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.la 860, sub 3



Fig. 9



Fig. 10



Fig. 11



Fig. 12



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 3



Fig. 13



Fig. 14



Fig. 15



Fig. 16



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.la 860, sub 3



Fig. 17



Fig. 18

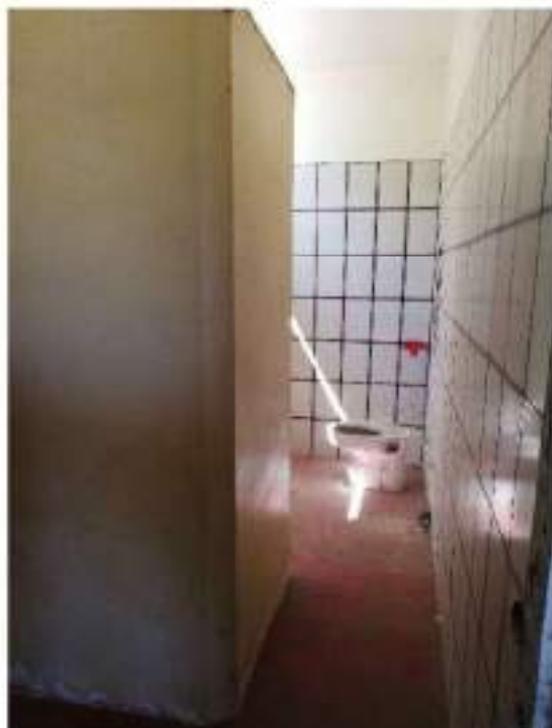


Fig. 19



Fig. 20



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 3



Fig. 21



Fig. 22



Fig. 23



Fig. 24



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 4



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 4



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 5



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 6



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lia 860, sub 7



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 7



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig. 8



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 8



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 8



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig. 8



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 9



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 9



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig. 8

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 10



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Relazione di stima

Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 10



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig. 8

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 11



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 11



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig. 8

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 12



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 12



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig. 8

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 13



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 14



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 15



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 16



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 17



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 19



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 20



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 21



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.la 856, sub 7



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.la 856, sub 7



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig. 8

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 34



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 34



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig. 8



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 34



Fig. 9



Fig. 10



Fig. 11



Fig. 12



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 34



Fig. 13



Fig. 14



Fig. 15



Fig. 16



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 34



Fig. 17



Fig. 18



Fig. 19



Fig. 20



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 34



Fig. 21



Fig. 22



Fig. 23



Fig. 24

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 34



Fig. 25



Fig. 26



Fig. 27

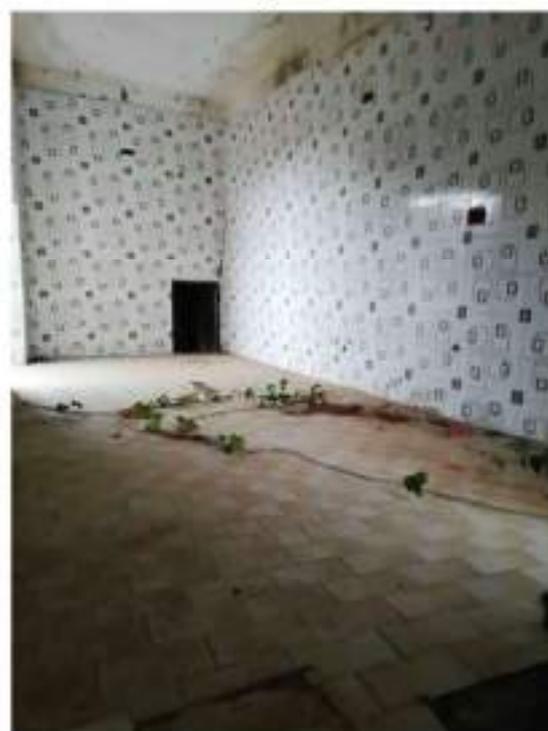


Fig. 28



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 34



Fig. 29



Fig. 30



Fig. 31



Fig. 32



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 34



Fig. 33



Fig. 34



Fig. 35



Fig. 36

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 34



Fig. 37



Fig. 38



Fig. 39



Fig. 40



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 34



Fig. 41



Fig. 42



Fig. 43



Fig. 44



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 34



Fig. 45



Fig. 46



Fig. 47



Fig. 48



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 34



Fig. 49



Fig. 50



Fig. 51



Fig. 52

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 34



Fig. 53



Fig. 54



Fig. 55



Fig. 56



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 37



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 36



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 36



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 873



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



Rappresentazione fotografica immobile Foglio 11, p.lla 860, sub 38



Fig. 1



Fig. 2

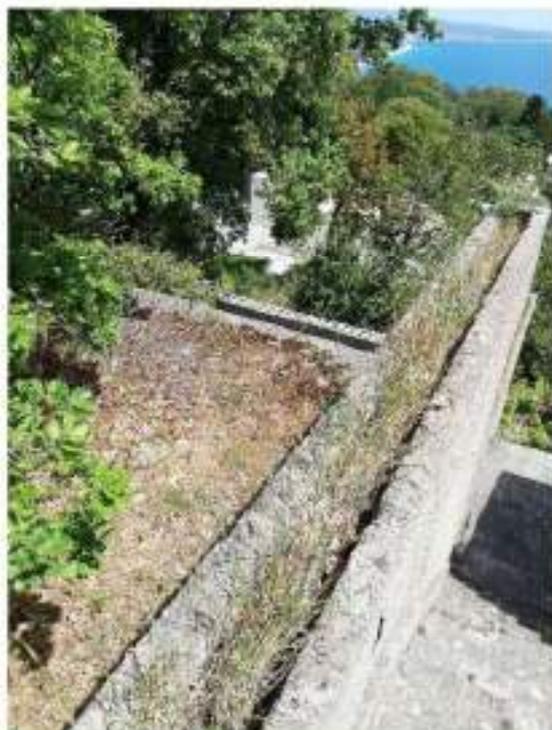


Fig. 3



Fig. 4

Giudice: Dott. Luca Mercuri
Perito: Ing. Alessandra Saraco



QUESITO N.2

"Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari"

Gli immobili sono pervenuti in proprietà alla debitrice, [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], mediante atto di trasferimento di sede sociale del 03.12.2018 a firma del Notaio Luciano Quaggia di Milano, rep. 254993/64127, trascritto il 28.12.2018 al n. 17064/13406, da potere di [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

Precedentemente erano stati interessati, insieme ad altri beni, dalla procedura fallimentare n.67331 del Tribunale Ordinario di Roma nei confronti di [REDACTED] e trasferiti alla [REDACTED] s.r.l. con sede in [REDACTED] mediante decreto di trasferimento immobili del 24.10.2007, rep.621/07, in atti dal 22.02.2008.

Si specifica che l'immobile n.26, identificato al NCEU Foglio 11, particella 860, subalterno 38, categoria catastale C/2, è stato catastalmente denunciato come "unità afferente edificata su area urbana" il 10.06.2008 (cfr. risposta Quesito n.9), per cui compare nel su citato atto notarile a firma del Notaio Luciano Quaggia di Milano, ma non nel decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Roma del 24.10.2007. In tale data era stata trasferita all'attuale debitrice l'area urbana di 2.923,00 mq di superficie (Foglio 11, particella 856, subalterno 3 ora soppresso), su parte della quale sorge oggi l'immobile n.26.

La [REDACTED] risulta proprietaria dei beni per la quota 1/1.

QUESITO N.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 al pignoramento"

L'unico immobile che al momento risulta occupato è il piccolo deposito (Foglio 11, particella 873), che ospita dei contatori dell'energia elettrica a servizio delle abitazioni vicine. L'ente di distribuzione dell'energia, interpellato, non ha però fornito alcun riscontro in merito all'esistenza di eventuali autorizzazioni ad esso concesse dalla società proprietaria dell'immobile.

Tutti gli altri immobili vertono in evidente stato di abbandono e non sono attualmente occupati da alcun soggetto.



Con nota del 23.09.2020, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Catanzaro, comunicava alla scrivente che "non risultano contratti di comodato o locazione riferibili alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED], C.F. [REDACTED], e riguardanti gli immobili".

QUESITO N.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)"

Il criterio di stima adottato per definire il valore dei beni a carattere residenziale è quello sintetico-comparativo: esso si articola nella comparazione tra gli immobili da stimare ed altri immobili, individuati come "elementi di confronto", che sono stati oggetto di compravendite o valutazioni e dei quali sono quindi noti i valori di mercato, aventi analoghe caratteristiche. Il confronto con tali immobili viene effettuato tenendo conto delle loro caratteristiche, così distinte:

Caratteristiche di posizione estrinseche: rappresentano quelle condizioni esterne all'immobile che possono modificarne il valore e che lo condizionano in maniera particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- prossimità ad un centro di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici e altro;
- efficienza dei servizi e della viabilità della zona;
- panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc.,
- disponibilità di parcheggi;

Caratteristiche di posizione intrinseche: rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa. In particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, deposito, sala spettacoli, ecc.);
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e le condizioni attuali in generale;
- l'orientamento e la luminosità, con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;



Caratteristiche tecniche: rappresentano il grado di finitura dell'immobile (si individuano le caratteristiche dei materiali adoperati, se materiali di pregio, o di tipo economico, ecc.), la grandezza media dei singoli vani, il grado di funzionalità e di efficienza degli impianti, ecc..

Il parametro di riferimento che verrà utilizzato per il calcolo della consistenza è la Superficie *Reale o Commerciale*, valutata secondo il DPR 138/98.

Al fine di quantificare la consistenza delle unità immobiliari in esame, si considera la sua superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998:

"Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

[...]

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato [...]

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

[...]

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) 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 nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite"

La superficie catastale, determinata secondo i criteri su esposti, viene arrotondata al metro quadrato. Non viene considerata utile ai fini commerciali la superficie con altezza utile inferiore a 1,50 metri.



Relazione di stima

Immobile	Destinazione d'uso	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Fg 11 p.lla 860 sub 1	Appartamento	49,00	1,00	49,00
	Veranda	12,00	0,30	4,00
	tot			53,00
Fg 11 p.lla 860 sub 2	Appartamento	43,00	1,00	43,00
	Veranda	12,00	0,30	4,00
	tot			47,00
Fg 11 p.lla 860 sub 3	Appartamento	267,00	1,00	267,00
	Veranda	25,00	0,30	7,50
		10,00	0,10	1,00
	Cortile	56,00	0,10	5,50
	tot			281,00
Fg 11 p.lla 860 sub 4	Appartamento	45,00	1,00	45,00
	tot			45,00
Fg 11 p.lla 860 sub 5	Appartamento	17,00	1,00	17,00
	tot			17,00
Fg 11 p.lla 860 sub 6	Appartamento	26,00	1,00	26,00
	tot			26,00
Fg 11 p.lla 860 sub 7	Appartamento	37,00	1,00	37,00
	Cortile	17,00	0,10	2,00
	tot			39,00
Fg 11 p.lla 860 sub 8	Appartamento	63,00	1,00	63,00
	Veranda	12,00	0,30	4,00
	Cortile	10,00	0,10	1,00
	tot			68,00
Fg 11 p.lla 860 sub 9	Appartamento	81,00	1,00	81,00
	Veranda	13,00	0,30	4,00
	tot			85,00
Fg 11 p.lla 860 sub 10	Appartamento	53,00	1,00	53,00
	Veranda	12,00	0,30	4,00
	Cortile	12,00	0,10	1,00
	tot			58,00
Fg 11 p.lla 860 sub 11	Appartamento	55,00	1,00	55,00
	Veranda	12,00	0,30	4,00
	Cortile	12,00	0,10	1,00
	tot			60,00
Fg 11 p.lla 860 sub 12	Appartamento	79,00	1,00	79,00
	Veranda	9,00	0,30	3,00
	Cortile	9,00	0,10	1,00
	tot			83,00
Fg 11 p.lla 860 sub 13	Appartamento	22,00	1,00	22,00
	tot			22,00
Fg 11 p.lla 860 sub 14*	Appartamento	22,00	1,00	22,00
	tot			22,00
Fg 11 p.lla 860 sub 15*	Appartamento	21,00	1,00	21,00
	tot			21,00
Fg 11 p.lla 860 sub 16*	Appartamento	23,00	1,00	23,00
	tot			23,00

Giudice: Dott. Luca Mercuri
 Perito: Ing. Alessandra Saraco



Relazione di stima

Immobile	Destinazione d'uso	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Fg 11 p.la 860 sub 17*	Appartamento	21,00	1,00	21,00
			tot	21,00
Fg 11 p.la 860 sub 19	Appartamento	19,00	1,00	19,00
			tot	19,00
Fg 11 p.la 860 sub 20	Appartamento	20,00	1,00	20,00
			tot	20,00
Fg 11 p.la 860 sub 21	Appartamento	20,00	1,00	20,00
			tot	20,00
Fg 11 p.la 860 sub 37	Appartamento	31,00	1,00	31,00
			tot	31,00
Fg 11 p.la 860 sub 36	Appartamento	24,00	1,00	24,00
			tot	24,00

* per tali beni la superficie catastale riportata in visura si discosta di circa 1 mq o 2 mq in eccesso dalla superficie lorda misurata dalla scrivente. Tenendo conto, però, delle difficoltà avute nell'effettuare con estrema precisione il rilievo metrico su tali immobili, in particolare in merito alle dimensioni dei muri perimetrali, e considerato che le planimetrie depositate in catasto sono conformi allo stato dei luoghi, si considera nel calcolo la superficie catastale, considerando tollerabile il discostamento.

Tenendo conto dell'ubicazione e della commerciabilità della zona, sono state effettuate indagini circa i prezzi di mercato di immobili residenziali presso l'Agenzia delle Entrate (quotazioni OMI), i borsini immobiliari, gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e gli atti notarili di compravendita. Di seguito i dati rinvenuti.

Analisi OMI e borsino immobiliare

<i>Banca dati quotazioni immobiliari I semestre 2020 – Fonte Agenzia delle Entrate</i>				
Zona Comune Staletti	Destinazione d'uso *	Valore di mercato		
		Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Medio (€/mq)
Suburbana/Fascia litoranea (Copanello, Santa Maria del Mare, Caminia)	Residenza (abitazione civile)	1.200,00	1.300,00	1.250,00
	Residenza (abitazione di tipo economico)	900,00	1.150,00	1.025,00

*si specifica di aver riportato le quotazioni sia delle abitazioni civili (categoria catastale degli immobili pignorati a carattere residenziale) che di quelle di tipo economico, in quanto le caratteristiche degli immobili attualmente non possiedono le peculiarità di una categoria A/2

<i>Fonte Borsino immobiliare 2020</i>				
Zona Comune Staletti	Destinazione d'uso	Valore di mercato		
		Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Medio (€/mq)
Suburbana/Fascia litoranea (Copanello, Santa Maria del Mare, Caminia)	Abitazioni in stabili di 2^ fascia	791,07	906,90	848,98

Giudice: Dott. Luca Mercuri
 Perito: Ing. Alessandra Saraco



I valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare si riferiscono ad immobili in stato di conservazione normale, a categorie disomogenee e soprattutto ad una zona (suburbana: fascia litoranea, Copanello, Santa Maria del Mare, Caminia) che comprende anche parti del territorio comunale più appetibili dal punto di vista turistico-residenziale e con mercato più attivo (Caminia, Copanello zona mare) rispetto a Copanello Alto, zona più periferica e priva di servizi (commercianti, di trasporto pubblico, ecc.). Per tale ragione, tali dati non risultano attendibili ai fini della stima dei beni pignorati nella presente procedura.

Analisi dati Atti notarili

L'atto notarile scelto come elemento di riferimento è relativo alla vendita, in data 24.10.2017, da parte dell'odierna debitrice di un immobile (categoria A/3 di 3,5 vani e 57,00 mq di superficie commerciale) facente parte dell'ex residence "■", che era stato ad essa trasferito con il decreto di trasferimento immobili del 24.10.2007 rep.621/07 del Tribunale Ordinario di Roma.

Dalla descrizione riportata, l'immobile, nonostante la categoria catastale residenziale, al momento della compravendita era "inagibile, privo di impianto termico e di serramenti" (asseverazione tecnico professionista allegata all'atto), tant'è vero che non era stato possibile redigere Attestato di Prestazione Energetica. Il prezzo di vendita era stato di 8.000,00 euro, con valore medio unitario di **V_{max} = 140,00 €/mq**. Pur essendo stato l'atto stipulato nel 2017, il valore di mercato può essere considerato attuale, poiché negli ultimi anni il mercato immobiliare della zona non ha subito un progresso, ma piuttosto uno stallo o addirittura una contrazione.

Analisi annunci Agenzie Immobiliari locali e privati

Gli immobili presi in considerazione come elementi di confronto sono siti nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Essi si trovano lungo la stessa strada di quartiere e presentano le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive. È altamente probabile che anch'essi facessero parte dell'ex residence "■" e che siano stati realizzati contestualmente agli immobili pignorati.

Annuncio n.1

Si tratta di un immobile di 135,00 mq di superficie commerciale sviluppata su due livelli, in vendita a € 88.000,00 (valore unitario $V_{m1} = 650,00 \text{ €/mq}$). Il suo stato di conservazione è buono, la casa è abitabile, pertanto il suo valore unitario di mercato verrà opportunamente ragguagliato mediante coefficienti correttivi, al fine di calcolare il valore di mercato unitario dei beni pignorati V_{ck1} :



Relazione di stima

$$V_{ux1} = V_{my1} \times \prod K_j$$

in cui

V_{ux1} = valore di mercato unitario ragguagliato (€/mq)

V_{my1} = valore medio unitario immobile di confronto (€/mq) - fonte annuncio immobiliare n.1

$\prod K_j$ = coefficiente di differenziazione ottenuto come prodotto di coefficienti parziali, atto a differenziare il valore commerciale degli immobili in base alle loro caratteristiche peculiari. Nel caso in esame, considerando che gli immobili da confrontare sorgono nella stessa zona, hanno lo stesso orientamento e risalgono alla medesima epoca costruttiva, sono stati introdotti dei coefficienti parziali legati allo stato di conservazione (K_1) ed alle caratteristiche degli impianti tecnologici presenti nelle unità (K_2). Per gli immobili pignorati si assume $K_{1x}=0,50$ (stato di conservazione scadente) e $K_{2x}=0,40$ (impianti assenti/distrutti), mentre per l'immobile di riferimento attualmente in vendita in zona si assume $K_{1y}=1,00$ (stato di conservazione buono) e $K_{2y}=1,00$ (impianti in buono stato e funzionanti), per cui

$$\prod K_j = \left(\frac{K_{1x}}{K_{1y}}\right) \times \left(\frac{K_{2x}}{K_{2y}}\right) = 0,20$$

$$V_{ux1} = V_{my1} \times \sum_{j=1}^n K_j = 650 \text{ €/mq} \times 0,20 = \mathbf{130,00 \text{ €/mq}}$$

Annuncio n.2

Si tratta di un immobile di 60,00 mq di superficie commerciale in vendita a € 25.000,00 (valore unitario $V_{my2} = 416,00$ €/mq). Dal confronto con l'agente immobiliare contattato è emerso che il bene sia da ristrutturare (gli impianti sono da rifare, non sono stati eseguiti negli anni interventi di manutenzione). Lo stesso informava la scrivente che il mercato della zona non è attualmente attivo, tant'è che il prezzo di vendita dell'immobile potrebbe subire un ribasso da qui a breve. Il suo valore unitario di mercato verrà opportunamente ragguagliato mediante coefficienti correttivi, al fine di calcolare il valore di mercato unitario dei beni pignorati V_{ux2} :

$$V_{ux2} = V_{my2} \times \prod K_j$$

in cui

V_{ux2} = valore di mercato unitario ragguagliato (€/mq)

V_{my2} = valore medio unitario immobile di confronto (€/mq) - fonte annuncio immobiliare n.2



$\prod K_j$ = coefficiente di differenziazione ottenuto come prodotto di coefficienti parziali, atto a differenziare il valore commerciale degli immobili in base alle loro caratteristiche peculiari. Nel caso in esame, considerando che gli immobili da confrontare sorgono nella stessa zona, hanno lo stesso orientamento e risalgono alla medesima epoca costruttiva, sono stati introdotti dei coefficienti parziali legati allo stato di conservazione (K_1) ed alle caratteristiche degli impianti tecnologici presenti nelle unità (K_2). Per gli immobili pignorati si assume $K_{1x}=0,50$ (stato di conservazione scadente) e $K_{2x}=0,40$ (impianti assenti/distrutti), mentre per l'immobile di riferimento attualmente in vendita in zona si assume $K_{1y}=0,80$ (stato di conservazione mediocre) e $K_{2y}=0,70$ (impianti da rifare), per cui

$$\prod K_j = \left(\frac{K_{1x}}{K_{1y}} \right) \times \left(\frac{K_{2x}}{K_{2y}} \right) = 0,35$$

$$V_{ux1} = V_{my1} \times \prod K_j = 416,00 \text{ €/mq} \times 0,35 = \mathbf{145,60 \text{ €/mq}}$$

In definitiva, si considera come valore unitario per la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima a carattere residenziale il valore **Vu = 140,00 €/mq**, pari al valore di mercato unitario reperito nell'atto notarile di compravendita analizzato per un immobile dalle condizioni identiche a quelle dei beni pignorati, e pari a circa il valore medio tra i valori ricavati raggugliando opportunamente i prezzi di vendita attuali di immobili nelle vicinanze, simili per alcune caratteristiche a quelli pignorati.

Si precisa che il valore è consono allo stato di fatto in cui i beni vertono (beni in condizioni di abbandono e degrado generale che senza adeguati interventi sono soggetti a costante deprezzamento) ed è confermato dall'esperienza maturata nel settore professionale dalla sottoscritta e dal consulto con alcuni colleghi che operano prevalentemente nel comprensorio di Staletti.

Moltiplicando **Vu** per la superficie commerciale si ottiene il valore di mercato dei singoli immobili residenziali. Per ogni unità viene effettuata una decurtazione sul prezzo di euro 500,00 euro per spese di variazione catastale. **Considerate le condizioni di forte degrado degli immobili, la loro inagibilità, l'assenza degli impianti, le critiche condizioni di sicurezza, la mancanza di serramenti, si propone prima del passaggio di proprietà una variazione catastale dalla categoria A/2 abitazione civile (che non rispecchia assolutamente lo stato di fatto degli immobili) ad unità collabente, dando incarico ad un professionista tecnico abilitato.**



Relazione di stima

Immobile	Vu (€/mq)	Sc (mq)	v (€)
Fg 11 p.IIa 860 sub 1	140,00	53,00	7.420,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	6.920,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 2	140,00	47,00	6.580,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	6.080,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 3	140,00	281,00	39.340,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	38.840,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 4	140,00	45,00	6.300,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	5.800,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 5	140,00	17,00	2.380,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	1.880,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 6	140,00	26,00	3.640,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	3.140,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 7	140,00	39,00	5.460,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	4.960,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 8	140,00	68,00	9.520,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	9.020,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 9	140,00	85,00	11.900,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	11.400,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 10	140,00	58,00	8.120,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	7.620,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 11	140,00	60,00	8.400,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	7.900,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 12	140,00	83,00	11.620,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	11.120,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 13	140,00	22,00	3.080,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	2.580,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 14	140,00	22,00	3.080,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	2.580,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 15	140,00	21,00	2.940,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	2.440,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 16	140,00	23,00	3.220,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	2.720,00

Giudice: Dott. Luca Mercuri
 Perito: Ing. Alessandra Saraco



Relazione di stima

Immobile	Vu (€/mq)	Sc (mq)	V (€)
Fg 11 p.IIa 860 sub 17	140,00	21,00	2.940,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	2.440,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 19	140,00	19,00	2.660,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	2.160,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 20	140,00	20,00	2.800,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	2.300,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 21	140,00	20,00	2.800,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	2.300,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 37	140,00	31,00	4.340,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	3.840,00
Fg 11 p.IIa 860 sub 36	140,00	24,00	3.360,00
		Spese di variazione catastale	-500,00
		Valore immobile	2.860,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI A CARATTERE RESIDENZIALE (V_R)			€ 140.900,00

L'immobile **NCEU Foglio 11, particella 856, subalterno 7 (area urbana di 907 mq)** viene considerato area di pertinenza dell'intero complesso immobiliare ed il suo valore commerciale è correlato al valore commerciale dell'edificato. Il terreno, dalla forma irregolare, non è funzionalmente separabile dal fabbricato e, di conseguenza, non possiede utilizzabilità diversa da quella pertinenziale. Infatti:

- l'area, per la porzione confinante con la strada provinciale n.52 (lato ovest), è in parte occupata dal pozzo luce a servizio delle abitazioni, delimitato da muri di contenimento in calcestruzzo armato;
- sul lato sud è terrazzata con muretti in blocchi di cemento che danno vita a gradini di terreno con larga pedata, che accompagnano gradualmente il pendio naturale. Tale soluzione permette anche l'illuminazione alle abitazioni della particella 860 che hanno affaccio a sud;
- sul lato sud-ovest garantisce la servitù di passaggio per l'accesso al subalterno 3 della particella 860;



- sul lato nord-ovest garantisce la servitù di passaggio per l'accesso al subalterno 38 della particella 860.

Generalmente le aree di pertinenza assumono un valore di mercato che si aggira intorno al 10% del valore di mercato unitario dell'immobile/fabbricato che servono (in tal caso per gli immobili $V_u = 140,00 \text{ €/mq}$). Nella presente situazione, si ritiene di poter decurtare tale valore di circa il 20% per tenere conto dell'irregolarità geometrica del lotto, del suo cattivo stato di conservazione, nonché dell'impossibilità di godere di alcun tipo di beneficio dalla parte di terreno lato SP n.52. Si assume, quindi, come valore commerciale unitario per il terreno $V_t = 8\% \times V_u \approx 11,00 \text{ €}$. Complessivamente

$$V_T = V_t \times S_t = 11,00 \text{ €/mq} \times 907,00 \text{ mq} = 9.977,00 \text{ €} \approx \mathbf{10.000,00 \text{ €}}$$

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del locale di deposito C/2, **Foglio 11, particella 873 (locale contatori)**

premessi che

- l'immobile necessita di interventi di manutenzione;
- non risultano in zona compravendite su beni simili per caratteristiche e soprattutto per funzionalità;
- il valore di mercato calcolato prendendo in riferimento le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per i magazzini risulta elevato ed assolutamente discordante con lo stato dei luoghi;

tenendo conto che, da indagini effettuate nella zona di riferimento, il valore di mercato unitario per i depositi è pari a circa la metà di quello delle abitazioni nello stesso stato di conservazione, considerando anche che il manufatto ha altezza utile 2,10 m, si assume un valore unitario pari a $V_{ud} = 0,50 \times V_u = 70 \text{ €/mq}$, per cui

Immobile	V _{ud} (€/mq)	S _c (mq)	V (€)
Fg 11 p.lla 873	70,00	5,00	350,00
		Valore immobile (V_c)	€ 350,00



L'immobile identificato al **Foglio 11, particella 860, subalterno 38 (deposito con vasca di raccolta)** non solo si trova in stato di degrado, ma non è neppure funzionale per la categoria catastale che assume: ciò che catastalmente viene indicato come deposito con altezza utile di 2,70 m, non è altro che una recinzione di blocchi di cemento su terreno, non un locale chiuso, coperto e agibile. Inoltre, si rammenta che lo stesso è stato catastalmente denunciato come "unità afferente edificata su area urbana" il 10.06.2008 (cfr. Quesito n.2 e Quesito n.9) e non compare nel decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Roma del 24.10.2007. In tale data era stata trasferita all'attuale debitrice l'area urbana di 2.923,00 mq di superficie (Foglio 11, particella 856, subalterno 3 ora soppresso), su parte della quale sorge oggi il bene. Esso non viene citato neppure in corso di costruzione nella documentazione catastale di costituzione dell'intero residence "[REDACTED]" in località Copanello Alto (cfr. Quesito n.9). **Si propone prima della sua vendita una variazione catastale da C/2 deposito a unità collabente, considerato il suo stato di fatto.**

Per le ragioni su esposte, viene assunto per l'immobile un prezzo a corpo di 2.000,00 €, che, al netto delle spese per la variazione catastale proposta, quantificate in 500,00 €, conduce ad un valore del bene di 1.500,00 €.

Immobile	V (€)	
Fg 11 p.lla 860, sub 38	2.000,00	Valore immobile a corpo
	-500,00	Spese variazione catastale
	€ 1.500,00	Valore immobile (V_v)

Relativamente all'immobile **Foglio 11, particella 860, subalterno 34 (categoria D/3)** non è stato possibile reperire presso Studi Notarili di zona, Agenzie Immobiliari o Agenzia delle Entrate/Borsini immobiliari dati di confronto utili per la stima, data la particolarità della sua destinazione d'uso. L'immobile è privo di redditualità e funzionalità.

Come detto, in sede di sopralluogo sono state riscontrate numerose difficoltà per l'accesso ad alcuni piani della struttura e ad alcuni suoi ambienti, considerando le critiche condizioni di sicurezza generali in cui l'immobile verte, pertanto è possibile valutare parte delle sue dimensioni superficiali e la conformazione dei suoi piani sotto strada solo dalle risultanze catastali, facendo riferimento alla pratica Docfa del 02.10.2007, prot.253699 (con cui veniva costituito il subalterno 34 come fabbricato



Relazione di stima

ultimato, sopprimendo i relativi subalterni che risultavano ancora in corso di costruzione), poco prima del trasferimento in favore dell'attuale debitrice da parte del Tribunale Ordinario di Roma, con decreto di trasferimento immobili del 24.10.2007, rep.621/07.

Trattandosi di categoria speciale e particolare, la sua costituzione in catasto è avvenuta calcolando il valore di mercato complessivo dell'immobile, quantificato in $V_a = 816.800,00$ €, mediante stima diretta (art.10 Legge n.1249/39), confermato dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione della relativa rendita catastale. Tale valore, risalente al 2007, viene in tale sede decurtato per tenere conto dello stato reale dei luoghi e della mancata funzionalità della struttura, attraverso i seguenti coefficienti correttivi:

$C_c = 0,70$ (tiene conto dell'attuale stato di conservazione scadente dell'immobile rispetto al momento dell'accatastamento, in cui l'immobile verteva già in mediocri condizioni);

$C_i = 0,70$ (tiene conto della maggiore obsolescenza di ciò che resta degli impianti tecnologici rispetto al momento dell'accatastamento);

$C_f = 0,70$ (tiene conto della maggiore obsolescenza degli accessori funzionali all'attività dichiarati e stimati al momento dell'accatastamento).

Il valore di mercato dell'immobile di categoria D/3, pertanto, viene calcolato mediante la relazione

$$V = V_a \times C_c \times C_i \times C_f = \text{€ } 280.160,00$$

A tale valore, cautelativamente si propone anche una riduzione del 5% per eventuali vizi a carattere tecnico e catastale non evidenziati nella presente relazione, non avendo potuto avere accesso, come già detto, ai piani sotto strada, nonché una decurtazione di euro 700,00 euro per spese di variazione catastale. **Considerate le condizioni di forte degrado dell'immobile, la sua inagibilità e la sua mancanza di funzionalità, l'assenza degli impianti, le critiche condizioni di sicurezza in genere, la mancanza di serramenti, infatti, si propone prima del passaggio di proprietà una variazione catastale dalla categoria D/3 (che non rispecchia lo stato di fatto dell'immobile) ad unità collabente, dando incarico ad un professionista tecnico abilitato.**

Immobile	V (€)
Fg 11 p.IIa 860 sub 34	280.160,00
<i>Riduzione 5% per eventuali vizi a carattere tecnico e catastale non rilevati</i>	14.000,00
<i>Spese di variazione catastale</i>	-700,00
Valore immobile (V_D)	265.460,00 ≈ 265.500,00



QUESITO N.5

"Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati"

Non viene proposta alcuna separazione in lotti, tutti i beni pignorati nella presente procedura costituiscono **LOTTO UNICO**, in virtù delle caratteristiche funzionali dell'intero complesso immobiliare.

QUESITO N.6

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

La [REDACTED] risulta proprietaria dei beni per la quota 1/1.

QUESITO N.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"

Oneri condominiali

Gli Immobili vertono in evidente stato di abbandono e non si è appurato che sugli stessi siano gravanti oneri di natura condominiale.

Vincoli (come da CDU)

I beni ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 136 (aree di notevole interesse pubblico), in virtù del D.M. del 29.05.1974.



Relazione di stima

I beni ricadono in aree interessate da vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art.1, tit. I, cap. I, Legge Forestale del 30.12.1923, n.3267.

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 13.12.2018 - Registro Particolare 1810, Registro Generale 16304, Autorità emittente SORIT SOCIETÀ SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A., C.F. 02241250394 - Repertorio 469 del 10.12.2018. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ingiunzione fiscale - Capitale € 32.455,12, Totale € 64.910,24;
- ISCRIZIONE CONTRO del 21.05.2009 - Registro Particolare 1087, Registro Generale 6990, Pubblico ufficiale PANZERI PAOLO Repertorio 15599/10446 del 13.05.2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di CREDITO VALTELLINESE SOCIETA' COOPERATIVA, C.F. 00043260140 - Capitale € 3.300.000,00, Totale € 5.940.000,00; Durata 2 anni.

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 18.07.2019 - Registro Particolare 7689, Registro Generale 9602, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI CATANZARO - Repertorio 5078 del 02.07.2019. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Richiedente EUROPA s.r.l per Aragorn NPL 2018 s.r.l..



QUESITO N.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"

Al fine di rispondere al presente quesito, la scrivente ha più volte avanzato richiesta alla Regione Calabria, Settore 1 - Dipartimento Agricoltura e Risorse Agroalimentari, di un certificato di attestazione dell'esistenza o meno di gravami di uso civico sui beni pignorati ed i terreni su cui essi sorgono, in quanto, in base alla L.R. n.18 del 21.08.2007, è la Regione che provvede alla ricognizione generale degli usi civici esistenti sul territorio regionale. L'Ente non ha mai evaso la richiesta, né ha comunicato alla scrivente l'affidamento dell'incarico di ricognizione generale degli usi civici nel Comune di Staletti (CZ) ad un Perito Istruttore Demaniale.

Il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Staletti a riguardo attestava *"l'inesistenza di usi civici sul terreno sito nel Comune di Staletti, meglio distinto al catasto al Foglio di mappa n.11, particelle n.ri 856-860-873"* (comunicazione prot. n. 14619 del 29.12.2020).

Come detto in precedenza, gli immobili sono pervenuti in proprietà alla debitrice mediante atto di trasferimento di sede sociale a firma del Notaio Quaggia di Milano del 03.12.2018 rep. 254993/64127 ed anteriormente erano stati trasferiti in proprietà alla [REDACTED] mediante decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Roma del 24.10.2007, rep.621/07.



QUESITO N.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 previsto dalla normativa vigente"

9.1 - Sulla regolarità edilizia ed urbanistica

Gli Immobili ricadono nella *Zona Territoriale Omogenea di tipo B, sottozona BtA "Zone turistiche alberghiere di rinnovamento e di completamento"* del P.R.G. vigente nel Comune di Staletti, adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n.36 del 20.10.1997 ed approvato con Decreto del Dirigente Generale n.230 del 29.11.1999, come da certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Staletti (n.28/2020 – n.41/2020).

In data 14.08.2020 il Sindaco del Comune di Staletti, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, rilasciava alla sottoscritta attestazione prot.8395 in cui dichiarava che agli atti del Comune sono presenti *"il fascicolo della Concessione Edilizia n.86 rilasciata in data 30.10.1975 al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di un complesso residenziale denominato [REDACTED] [REDACTED] sito in loc. Copanello Alto in assenza della Concessione Edilizia originale, la richiesta di condono edilizio prot.1280 del 19.02.2008 e la DIA prot.3308 del 01.04.2009 in testa alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], entrambe con iter non concluso [...] si comunica che, essendo carente la documentazione reperita, non se ne può attestare la regolarità edilizia ed urbanistica sugli immobili oggetto del procedimento esecutivo"*.

In data 18.08.2020 con prot. 8431, la scrivente all'Ufficio Tecnico Comunale chiedeva di specificare se, comunque, era stato possibile reperire un'eventuale certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in passato per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, a cui il Sindaco rispondeva in data 07.09.2020 con attestazione prot.8725, specificando che *"non risulta agli atti nessun certificato di agibilità"*.

In data 30.09.2020 veniva rinvenuta presso gli archivi comunali copia della Concessione Edilizia originaria n.86/1975 (ma non i relativi elaborati grafici progettuali autorizzativi - piante, prospetti, sezioni) e nota della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie della Calabria di Cosenza n.371 del 15.01.1975, con cui l'Ente nel 1975 esprimeva parere favorevole sul progetto (gli immobili ricadevano in area sottoposta a tutela ai sensi della legge n.1497/1939 in virtù del D.M. 29.05.1974). Tale nota era anche citata nella Concessione Edilizia suddetta, unitamente agli estremi del protocollo di approvazione del progetto da parte del Genio Civile di Catanzaro (n.24369 del 30.10.1974).



Relazione di stima

Giorno 01.10.2020, la scrivente CTU inoltrava PEC sia alla Soprintendenza Archeologie Belle Arti e Paesaggio per le Province di Catanzaro e Crotona, presso la sede legale di Cosenza, che alla Regione Calabria, Dipartimento Infrastrutture Lavori Pubblici e Mobilità (ex Genio Civile) al fine di ottenere copia del progetto del residence su cui gli stessi Enti avevano espresso parere favorevole. La Soprintendenza, nella persona del Responsabile del Procedimento Giancarlo del Sole e del Soprintendente Arch. Francesca Casule, faceva presente che *"l'autorizzazione paesaggistica in via esclusiva è stata rilasciata dall'allora Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie della Calabria in data 15.01.1975 [...]; a seguito dell'emanazione del D.P.R. 616/1977 la competenza in materia paesaggistica è stata trasferita alle Regioni fino all'emanazione della Legge 431 dell'08.08.1985 [...]; i relativi archivi, che in un primo momento dovevano transitare alle Regioni, sono rimasti nella disponibilità della Soprintendenza, ma sono stati spostati provvisoriamente in altri locali in maniera non ordinata, per cui ad oggi non risulta fattibile, fino a nuova catalogazione, poter risalire al fascicolo oggetto di richiesta di consultazione. [...] Si comunica l'impossibilità [...] a consentire l'accesso"* (Attestazione Ministero per i beni e per le attività culturali e per il turismo, Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologie Belle Arti e Paesaggio per le Province di Catanzaro e Crotona, prot. n. 08 del 04.01.2021, ricevuta via PEC in data 07.01.2021). La Regione Calabria, nella persona del Funzionario Ing. Vincenzo Pirrò e del Dirigente Ing. Mario Buttiglieri, comunicava che *"l'Ente non dispone di apposito archivio storico costituito dai documenti relativi agli affari esauriti da oltre quarant'anni"* (Attestazione Regione Calabria, Dip. Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità, prot. 340974 del 21.10.2020).

In definitiva, per il residence ex "[REDACTED]" esiste copia di una Concessione Edilizia – Nulla Osta per l'esecuzione di opere edili (n.86/1975, in cui si richiama anche il protocollo di deposito del progetto strutturale all'ex Genio Civile di Catanzaro n.24369/1974) e di un parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie della Calabria di Cosenza (n.371/1975), ma gli stessi documenti non sono accompagnati da descrizione dei beni e dagli elaborati grafici progettuali da cui è possibile desumere cosa sia stato effettivamente autorizzato all'epoca della costruzione dei manufatti. Con la documentazione in proprio possesso, la scrivente non ha la possibilità di rispondere in maniera esauriente al presente quesito, accertando la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati (che non viene attestata, come detto, neanche dal Comune). La realizzazione degli immobili è stata autorizzata, ma non è possibile verificare se lo stato di fatto dei beni (in termini di superfici, volumi, ecc.) sia conforme a quello permesso col predetto titolo, poiché il Comune di Staletti non è stato in grado di mettere a disposizione di questa CTU il progetto del residence.



In merito alla richiesta di condono prot.1280 del 19.02.2008 si parlerà nel Quesito n.10, mentre la DIA prot.3308 del 01.04.2009 "con iter non concluso" (nota del Sindaco di Staletti del 14.08.2020, prot. n.8395) proponeva lavori di ristrutturazione che non sono stati realizzati sugli immobili pignorati nella presente procedura. Relativamente all'ex DIA, l'art. 23 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che l'inizio dei lavori debba avvenire entro 30 giorni dalla presentazione della DIA stessa, che ha un'efficacia di 3 anni dall'inizio dei lavori. Trascorsi tali termini, il titolo abilitativo non risulta più valido.

9.2 - Sulla regolarità catastale

Gli immobili risultano denunciati presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ed agli atti del Catasto sono presenti le loro planimetrie catastali. Le particelle 860 (intero fabbricato) e la particella 873 (locale contatori) risultano riportati in mappa al Foglio 11 del Comune di Staletti.

Di seguito i vari passaggi catastali che li hanno interessati negli anni e le eventuali difformità riscontrate in seguito al sopralluogo:

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
1	11	860	1	3	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0067481 in atti dal 11/03/2008;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2008 protocollo n. CZ0252910 in atti dal 16/10/2008;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Al momento della denuncia di costituzione dell'immobile in catasto, l'altezza utile degli ambienti dichiarata era di 2,65 m (come da planimetrie originaria e documento Docfa). La planimetria attuale agli atti, presentata contestualmente alla variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, è conforme allo stato di fatto, ma riporta un'altezza utile di 2,70 metri. Durante i sopralluoghi effettuati, la scrivente ha rilevato altezza di 2,65 m. Si allegano visura planimetrica originaria ed attuale.



Relazione di stima

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
2	11	860	2	2	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0067469 in atti dal 11/03/2008;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2008 protocollo n. CZ0252909 in atti dal 16/10/2008;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Al momento della denuncia di costituzione dell'immobile in catasto, l'altezza utile degli ambienti dichiarata era di 2,65 m (come da planimetrie originaria e documento Docfa). La planimetria attuale agli atti, presentata contestualmente alla variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, è conforme allo stato di fatto, ma riporta un'altezza utile di 2,70 metri. Durante i sopralluoghi effettuati, la scrivente ha rilevato altezza di 2,65 m. Si allegano visura planimetrica originaria ed attuale.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
3	11	860	3	13,5	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0066528 in atti dal 11/03/2008;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2008 protocollo n. CZ0252921 in atti dal 16/10/2008;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Al momento della denuncia di costituzione dell'immobile in catasto, l'altezza utile degli ambienti dichiarata era di 2,65 m (come da planimetrie originaria e documento Docfa). La planimetria attuale agli atti, presentata contestualmente alla variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, è conforme allo stato di fatto (a meno di una parete nella zona sud al livello inferiore di circa 1,50 m di lunghezza, la cui assenza, comunque, non modifica il numero di vani dell'abitazione), ma



Relazione di stima

riporta un'altezza utile di 2,70 metri. Durante i sopralluoghi effettuati, la scrivente ha rilevato altezza di 2,65 m per il livello inferiore e 2,66 m per il livello superiore del subalterno 3. Si allegano visura planimetrica originaria ed attuale.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
4	11	860	4	2,5	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0066521 in atti dal 11/03/2008;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2008 protocollo n. CZ0252922 in atti dal 16/10/2008
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Al momento della denuncia di costituzione dell'immobile in catasto, l'altezza utile degli ambienti dichiarata era di 2,65 m (come da planimetrie originaria e documento Docfa). La planimetria attuale agli atti, presentata contestualmente alla variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, è conforme allo stato di fatto, ma riporta un'altezza utile di 2,70 metri. Durante i sopralluoghi effettuati, la scrivente ha rilevato altezza di 2,65 m. Si allegano visura planimetrica originaria ed attuale.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
5	11	860	5	1,5	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria attuale agli atti è conforme allo stato di fatto.



Relazione di stima

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
6	11	860	6	Non corretti in visura	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;

Nella visura catastale non sono riportati i dati superficiali ed i vani indicati sono 7, pur essendo presente in atti, come ultima planimetria catastale, quella originaria con consistenza dell'abitazione inferiore. Al momento della pratica di costituzione del 08/08/2000 protocollo n. 28156, l'allora proprietario aveva dichiarato una consistenza di 2,5 vani. La scrivente ha effettuato una segnalazione dell'incongruenza all'Agenzia delle Entrate tramite servizio di Contact Center (prot. web 600/2021), evidenziando la correttezza della planimetria in atti, ma al momento in cui si scrive non si è ancora ricevuto alcun riscontro, né si registra alcuna correzione nella banca dati catastali.

La situazione di fatto riscontrata in seguito al sopralluogo rispecchia la visura planimetrica presente in atti.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
7	11	860	7	2,5	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria attuale agli atti è conforme allo stato di fatto.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
8	11	860	8	4	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0066510 in atti dal 11/03/2008



Relazione di stima

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2008 protocollo n. CZ0252923 in atti dal 16/10/2008
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Al momento della denuncia di costituzione dell'immobile in catasto, l'altezza utile degli ambienti dichiarata era di 2,65 m (come da planimetrie originaria e documento Docfa). La planimetria attuale agli atti, presentata contestualmente alla variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, è conforme allo stato di fatto, ma riporta un'altezza utile di 2,70 metri. Durante i sopralluoghi effettuati, la scrivente ha rilevato altezza di 2,65 m. Si allegano visura planimetrica originaria ed attuale.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
9	11	860	9	4	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0066502 in atti dal 11/03/2008;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2008 protocollo n. CZ0252924 in atti dal 16/10/2008;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Al momento della denuncia di costituzione dell'immobile in catasto, l'altezza utile degli ambienti dichiarata era di 2,65 m (come da planimetrie originaria e documento Docfa). La planimetria attuale agli atti, presentata contestualmente alla variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, è conforme allo stato di fatto, ma riporta un'altezza utile di 2,70 metri. Durante i sopralluoghi effettuati, la scrivente ha rilevato altezza di 2,65 m. Si allegano visura planimetrica originaria ed attuale.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
10	11	860	10	4	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;



Relazione di stima

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0066500 in atti dal 11/03/2008
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2008 protocollo n. CZ0252926 in atti dal 16/10/2008
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Al momento della denuncia di costituzione dell'immobile in catasto, l'altezza utile degli ambienti dichiarata era di 2,65 m (come da planimetrie originaria e documento Docfa). La planimetria attuale agli atti, presentata contestualmente alla variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, è conforme allo stato di fatto, ma riporta un'altezza utile di 2,70 metri. Durante i sopralluoghi effettuati, la scrivente ha rilevato altezza di 2,65 m. Si allegano visura planimetrica originaria ed attuale.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
11	11	860	11	4	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0066492 in atti dal 11/03/2008
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2008 protocollo n. CZ0252920 in atti dal 16/10/2008
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Al momento della denuncia di costituzione dell'immobile in catasto, l'altezza utile degli ambienti dichiarata era di 2,65 m (come da planimetrie originaria e documento Docfa). La planimetria attuale agli atti, presentata contestualmente alla variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, è conforme allo stato di fatto, ma riporta un'altezza utile di 2,70 metri. Durante i sopralluoghi effettuati, la scrivente ha rilevato altezza di 2,65 m. Si allegano visura planimetrica originaria ed attuale.



Relazione di stima

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
12	11	860	12	4,5	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria attuale agli atti è conforme allo stato di fatto.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
13	11	860	13	1,5	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria attuale agli atti è conforme allo stato di fatto.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
14	11	860	14	1,5	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria attuale agli atti è conforme allo stato di fatto.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
15	11	860	15	1,5	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria attuale agli atti è conforme allo stato di fatto.



Relazione di stima

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
16	11	860	16	1,5	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria attuale agli atti è conforme allo stato di fatto.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
17	11	860	17	1,5	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria attuale agli atti è conforme allo stato di fatto.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
18	11	860	19	1,5	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE del 18/08/2000 protocollo n. 31020 in atti dal 18/08/2000 ERRATA INDICAZIONE DELL'INTERNO (n. 4837.1/2000);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria attuale agli atti è conforme allo stato di fatto.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
19	11	860	20	1,5	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;



Relazione di stima

- VARIAZIONE del 18/08/2000 protocollo n. 31020 in atti dal 18/08/2000 ERRATA INDICAZIONE DELL'INTERNO (n. 4837.1/2000);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria attuale agli atti è conforme allo stato di fatto.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
20	11	860	21	1,5	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE del 18/08/2000 protocollo n. 31020 in atti dal 18/08/2000 ERRATA INDICAZIONE DELL'INTERNO (n. 4837.1/2000);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria attuale agli atti è conforme allo stato di fatto.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria catastale
21	11	860	34	D/3 Teatri, cinema, sale spettacoli, discoteche

- VARIAZIONE del 02/10/2007 protocollo n. CZ0253699 in atti dal 02/10/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2007 protocollo n. CZ0281221 in atti dal 30/10/2007.

Si fa presente di non aver effettuato l'accesso ai piani ammezzato e seminterrato per ragioni di sicurezza, per cui la planimetria catastale non è stata verificata per tali piani, ma solo per il piano terra e per il piano primo, relativamente ad alcuni locali, indicati nella planimetria allegata.



Relazione di stima

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
22	11	860	36	1,5	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- VARIAZIONE del 10/06/2008 protocollo n. CZ0145372 in atti dal 10/06/2008 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2009 protocollo n. CZ0003168 in atti dal 08/01/2009;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Al momento della denuncia di costituzione dell'immobile in catasto, l'altezza utile degli ambienti dichiarata era di 2,65 m (come da planimetrie originaria e documento Docfa). La planimetria attuale agli atti, presentata contestualmente alla variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, è conforme allo stato di fatto, ma riporta un'altezza utile di 2,70 metri. Durante i sopralluoghi effettuati, la scrivente ha rilevato altezza di 2,65 m. Si allegano visura planimetrica originaria (subalterno 18 soppresso) ed attuale.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria catastale
23	11	860	37	2	A/2 abitazione civile

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE del 18/08/2000 protocollo n. 31020 in atti dal 18/08/2000 ERRATA INDICAZIONE DELL'INTERNO (n. 4837.1/2000);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- VARIAZIONE del 10/06/2008 protocollo n. CZ0145365 in atti dal 10/06/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2009 protocollo n. CZ0003167 in atti dal 08/01/2009;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Al momento della denuncia di costituzione dell'immobile in catasto, l'altezza utile degli ambienti dichiarata era di 2,65 m (come da planimetrie originaria e documento Docfa). La planimetria attuale



Relazione di stima

agli atti, presentata contestualmente alla variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, è conforme allo stato di fatto, ma riporta un'altezza utile di 2,70 metri. Durante i sopralluoghi effettuati, la scrivente ha rilevato altezza di 2,65 m. Si allegano visura planimetrica originaria (subalterno 22 soppresso) ed attuale.

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza/Sup. Catastale	Categoria catastale
24	11	860	38	69 mq / 84 mq	C/2 deposito

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/07/2007 protocollo n.CZ0211041 in atti dal 20/07/2007;
- Variazione del 10/06/2008 protocollo n. CZ0145399 in atti dal 10/06/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2009 protocollo n. CZ0116929 in atti dal 26/05/2009;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, non è stato possibile effettuare un rilievo metrico del manufatto per motivi di sicurezza. In considerazione alla planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate, si precisa che ciò che catastalmente viene indicato come deposito con altezza utile di 2,70 m, non è altro che una recinzione di blocchi di cemento, non un locale chiuso, coperto e agibile (cfr. documentazione fotografica).

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza/Sup. Catastale	Categoria catastale
25	11	873	-	4 mq / 5 mq	C/2 deposito

- COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2000 protocollo n. 49796 in atti dal 16/09/2000;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria attuale agli atti è conforme allo stato di fatto, tranne che per l'altezza riportata di 2,50 m. La scrivente in loco ha misurato altezza utile dell'ambiente di 2,10 m.



Relazione di stima

N. Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Categoria catastale
26	11	856	7	907 mq	F/1 area urbana

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/07/2007 protocollo n.CZ0211041 in atti dal 20/07/2007;
- Variazione del 10/06/2008 protocollo n. CZ0145399 in atti dal 10/06/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA;
- DIVISIONE del 28/10/2013 protocollo n. CZ0125215 in atti dal 28/10/2013.

L'area, per estensione e conformazione, è individuabile sull'elaborato planimetrico della particella 856 del Foglio 11 di Staletti.



QUESITO N.10

"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"

Innanzitutto, si richiama quanto riportato al comma 3 dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dove si chiarisce che sulla richiesta di permesso in sanatoria si pronuncia il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale con adeguata motivazione. Questa precisazione evidenzia il fatto che anche un preventivo parere di sanabilità di un eventuale abuso edilizio (e la quantificazione dei relativi costi) debba essere emesso in maniera certa dalla stessa autorità comunale preposta al controllo urbanistico.

In data 18.08.2020 con prot. 8431, la scrivente chiedeva all'Ufficio Tecnico Comunale di esprimersi sull'eventuale e possibile sanabilità delle opere realizzate con Concessione Edilizia n.86/75, in virtù della comunicata presenza di richiesta di condono del 19.02.2008 prot. 1280 avanzata dalla [REDACTED] [REDACTED], "con iter non concluso" (nota del Sindaco di Staletti del 14.08.2020, prot. n.8395), quantificando anche i costi della stessa, nel tentativo di comprendere perché la proprietaria dei beni avesse presentato istanza, che cosa intendesse sanare ed a che punto si fosse interrotto l'iter. Con nota prot.8725 del 07.09.2020 il Comune di Staletti specificava nel merito che "essendo area sottoposta a vincolo tutorio ai sensi del D.lgs. 42/2004 in virtù del D.M. 29.05.1974, non è consentita la sanatoria di volumi e di conseguenza di eventuali costi della stessa", aggiungendo che "l'unica domanda di condono agli atti risulta la n.1280 del 19.02.2008, domanda da considerarsi fuori termine e conseguenzialmente non definibile urbanisticamente e pertanto impossibilitati a definire i costi per il conseguimento del titolo".



Relazione di stima

Dalla documentazione della pratica di condono prot. 1280 del 19.02.2008, si evince che, in seguito alla procedura fallimentare n.67331 del Tribunale Ordinario di Roma, in virtù del decreto di trasferimento immobili del 24.10.2007, rep.621/07, l'attuale società debitrice inoltrava al Comune di Staletti istanza di condono per gli immobili acquisiti *"ai sensi della Legge 47/85 art.40, sesto comma, così come modificato nella sua ultima versione dalle successive disposizioni in materia"*, specificando che *"ricorrono per la Società i termini per la presentazione delle domande di Condono Edilizio [...] in quanto la proprietà degli immobili in oggetto è stata trasferita con Decreto del Tribunale Ordinario di Roma e le ragioni di credito per cui è stato instaurato il procedimento fallimentare [...] risale al pignoramento [...] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 12.06.1985 [...]; ne consegue quindi che alla data di scadenza per la presentazione delle domande di condono edilizio secondo la versione originaria della Legge 47/85 le ragioni di credito alla base del procedimento fallimentare erano già state iscritte sugli immobili in oggetto; il termine per la presentazione delle domande di condono edilizio è di centoventi giorni decorrenti dal 24.10.2007"*. Nella stessa istanza la Società specificava di aver *"richiesto al Comune di Staletti il rilascio di copia dei provvedimenti autorizzativi comunali con relativi elaborati grafici di cui alla Pratica Edilizia 86/75 del 30.10.1975, nonché ogni altro provvedimento autorizzativo precedente o successivo a tale pratica; che il Comune di Staletti non ha potuto evadere tale richiesta in quanto le ricerche presso l'archivio comunale sono risultate infruttuose non avendo potuto recuperare la pratica citata e non risultando altra pratica edilizia intestata alla società fallita"*, aggiungendo che *"successivamente all'eventuale ritrovamento delle pratiche edilizie citate potranno essere rettificare e corrette le domande di condono presentate ovvero meglio compilate o integrate con nuova modulistica"*. In data 29.02.2008, prot. 1650, il Comune di Staletti comunicava alla [REDACTED] *"che da istruttoria preliminare è stata accertata la mancanza di adeguata relazione tecnica-descrittiva; accertato inoltre che l'area su cui insistono gli immobili è sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica, ai fini di una puntuale verifica, è necessario che il tecnico incaricato prenda contatti con questo ufficio"*. In risposta, il 09.04.2009 con nota prot. 3653, la [REDACTED] comunicava che avrebbe potuto *"dare corso a quanto richiesto solamente dopo che il Comune di Staletti ci avrà messo a disposizione la documentazione autorizzativa (elaborati grafici) della Pratica Edilizia n.86/75 del 30.10.1975 [...]. Le domande di condono in oggetto sono state depositate precauzionalmente e potranno essere annullate o integrate solo dopo l'esatto confronto tra la situazione esistente e quella autorizzata; la necessità di depositare le suddette domande è stata conseguente alla scadenza del*



Relazione di stima

termini previsti dalla vigente normativa in materia di condono, in particolare in relazione al procedimento fallimentare che ha determinato il trasferimento coattivo dei beni in oggetto".

Si allegano alla presente relazione l'istanza di condono su citata, i relativi elaborati grafici raffiguranti lo stato di fatto degli immobili (n.13 tavole), gli elaborati fotografici (n.25 fotografie) ed i prospetti di calcolo degli oneri (n.4 modelli 47/85-A) con i relativi versamenti. La [REDACTED] aveva quantificato una superficie da sanare, tra quella delle residenze e della discoteca, pari a 60,00 mq, versando la somma complessiva di € 488,06 (n.1 versamento da € 258,23, n.1 versamento da € 103,29, n.1 versamento da € 85,22, n.1 versamento da € 41,32).

Si specifica che tale istanza, oltre che per gli immobili pignorati nella presente procedura, era stata avanzata dall'odierna esecutata anche per altri immobili del residence (come si evince dai dati catastali indicati nella sezione "opera oggetto di sanatoria" dei modelli 47/85-A), successivamente venduti e non più nella sua disponibilità.



QUESITO N.11

"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"

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico degli immobili a carattere residenziale e della discoteca sono non integri e dismessi. Non viene prodotto alcun Attestato di Prestazione Energetica

- per gli immobili di categoria catastale C/2, poiché risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione;
- per i 22 immobili a carattere residenziale poiché non sono dotati di impianti di condizionamento estivo ed invernale e non presentano infissi esterni;
- per l'immobile di categoria catastale D/3, poiché i piani sotto strada non sono stati visionati (quindi il sopralluogo è stato eseguito solo in parte), non è dotato di impianto di condizionamento estivo ed invernale e non presenta infissi esterni.

Ad ogni modo, se verrà effettuata la variazione catastale da categorie A/2 e D/3 ad unità collabenti, l'Attestato di Prestazione Energetica non sarà necessario al momento del trasferimento. Semmai tale variazione non dovesse avvenire, ai fini del passaggio di proprietà, potrebbe essere rilasciata un'asseverazione da parte di un tecnico professionista attestante lo stato di fatto degli immobili (senza impianto e con involucro non chiuso) e l'impossibilità di redigere APE.



CONCLUSIONI

I beni pignorati nella presente procedura sono siti nel Comune di Staletti (CZ), località Copanello Alto. Si tratta di n.22 abitazioni civili, n.2 depositi, n.1 sala per spettacoli/discoteca e n.1 area urbana, catastalmente identificati come segue:

N. Immobile ¹	Foglio	Particella	Sub .	Categoria catastale	Confini catastali ²
1	11	860	1	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 2, 35*
2	11	860	2	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 1, 7, 35*
3	11	860	3	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 35*, p.lla 856 sub 7
4	11	860	4	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 3, 23*, 35*, p.lla 856 sub 7
5	11	860	5	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 3, 6, 24*, p.lla 856 sub 7
6	11	860	6	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 5, 24*, 35*, p.lla 856 sub 7
7	11	860	7	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 8, 35*
8	11	860	8	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 7, 9, 35*
9	11	860	9	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 8 e 35*, p.lla 856
10	11	860	10	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 3, 11, 35*, p.lla 856 sub 7
11	11	860	11	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 10, 12, 35*, p.lla 856 sub 7
12	11	860	12	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 11, 35*, 38, p.lla 856 sub 7
13	11	860	13	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 14, 25*, p.lla 856 sub 7
14	11	860	14	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 13, 15, 25*, p.lla 856 sub 7
15	11	860	15	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 14, 16, 26*, p.lla 856 sub 7
16	11	860	16	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 15, 17, 26*, p.lla 856 sub 7
17	11	860	17	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 16, 26*, 36, p.lla 856 sub 7
18	11	860	19	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 20, 27*, 35*
19	11	860	20	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 19, 21, 27*
20	11	860	21	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 20, 28*, 37
21	11	856	7	F/1 area urbana	p.lla 286**, p.la 873, p.lla 856 sub 5** e 8**, SP 52
22	11	860	34	D/3 Teatri, cinema, sale spettacoli, discoteche	p.lla 860 sub 35*, p.lla 856 sub 7 e 8**
23	11	860	37	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 21, 28*
24	11	860	36	A/2 abitazione civile	p.lla 860 sub 17, 35*
25	11	873	-	C/2 deposito	p.lla 278**, p.la 856 sub 7
26	11	860	38	C/2 deposito	p.lla 856 sub 7

¹ La numerazione corrisponde a quella dell'atto di pignoramento immobiliare

² I beni confinanti sono di proprietà della stessa società esecutata, ad eccezione di (*) Bene Comune Non Censibile e (**) altra ditta
 Si consiglia di confrontare gli elaborati planimetrici delle particelle 860 e 856 per una migliore individuazione dei subalterni.

In definitiva, gli immobili della particella 860 del Foglio 11 del Comune di Staletti appartengono ad un unico fabbricato/complesso a carattere turistico-residenziale, con area urbana annessa. Il bene



identificato con la particella 873 del Foglio 11 è un locale contatori dell'energia elettrica, sito a ridosso dell'area urbana.

La caratteristica principale della struttura, dal punto di vista architettonico, risiede nella sua conformazione a gradoni: la maggioranza dei suoi alloggi si affaccia su ampi spazi all'aperto ricavati sulla copertura di parte degli alloggi sottostanti, ottenendo un andamento gradonato con volumi abitativi tra loro sfalsati. I moduli tipologici elementari delle abitazioni sono accostati lungo la pendenza del terreno, dando vita ad uno sviluppo della costruzione compatto, che ben si inserisce nel territorio. L'area è accessibile dalla strada provinciale n.52 che collega il centro storico del Comune di Staletti alla fascia litoranea ed è ubicata ad un'altitudine di circa 130 metri sul livello medio del mare.

Relativamente allo stato di conservazione del complesso immobiliare, come si vedrà nella documentazione fotografica a corredo, si osserva quanto segue:

- tutte le unità sono prive di infissi esterni, ad eccezione del deposito p.lla 873, dotato di una porta metallica di accesso;
- la maggior parte degli immobili è stata interessata nel tempo da infiltrazioni d'acqua: il fenomeno si presenta con macchie scure ed infradiciamenti agli intradossi dei solai e sulle pareti perimetrali, caratterizzati da efflorescenze saline, alonature di umidità, muffe ed intonaco sfaldato in più punti;
- nella maggior parte dei locali i solai in laterocemento sono interessati da evidenti fenomeni di sfondellamento (distacco e successiva caduta della parte inferiore delle pignatte), costituenti pericolo per la sicurezza di ambienti e persone;
- i ferri di armatura dei travetti di parte dei solai sono interessati da processi di corrosione, conseguente all'espulsione del loro copriferro;
- le residenze poste a quota inferiore sono invase dalla vegetazione spontanea.

Attualmente gli immobili vertono in stato di abbandono, con condizioni di sicurezza ed igienico-sanitarie scadenti, ed è evidente che, nel tempo, siano stati anche oggetto di atti vandalici. Oltre alla mancanza di infissi esterni e, in alcuni casi, di porte interne agli ambienti, si rileva l'assenza di elementi accessori a ciò che resta degli impianti originari idrico-sanitario (sanitari, cassette di scarico, ecc.) ed elettrico (quadri, cassette di derivazione, prese, interruttori, ecc.).

In virtù delle caratteristiche funzionali dell'intero complesso immobiliare, non è stata proposta nel presente lavoro alcuna separazione in lotti, pertanto, tutti i beni pignorati costituiscono **LOTTO UNICO**.



VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI A CARATTERE RESIDENZIALE (V_R) al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano
(Immobili Foglio 11, particella 860, subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,20,21,37,36)

€ 140.900,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELL'AREA URBANA (V_T) al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova
(Immobile Foglio 11, particella 856, subalterno 7)

€ 10.000,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE "LOCALE CONTATORI" (V_C) al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova
(Immobile Foglio 11, particella 873)

€ 350,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE "DEPOSITO CON VASCA DI RACCOLTA" (V_V) al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova
(Immobile Foglio 11, particella 860, subalterno 38)

€ 1.500,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE "DISCOTECA" (V_D) al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova
(Immobile Foglio 11, particella 860, subalterno 34)

€ 265.500,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO LOTTO UNICO

€ 418.250,00



Relazione di stima

A conclusione dell'incarico svolto, si determina in **€ 418.250,00** il valore di mercato complessivo del **LOTTO UNICO** comprendente tutti gli immobili pignorati nella presente procedura, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui attualmente gli stessi si trovano.

Come già evidenziato, si fa notare che

- ✓ l'estensione dell'area urbana NCEU Foglio 11, particella 856, subalterno 7 è pari a 907,00 mq (valore visura catastale) e non come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione di 2.427,00 mq;
- ✓ nella visura catastale del bene NCEU Foglio 11, particella 860, subalterno 6 i vani riportati sono 7, pur essendo presente in atti, come ultima planimetria catastale, quella originaria con consistenza dell'abitazione inferiore. Al momento della pratica di costituzione del 08/08/2000 protocollo n. 28156, l'allora proprietario aveva dichiarato una consistenza di 2,5 vani. La scrivente ha effettuato una segnalazione dell'incongruenza all'Agenzia delle Entrate tramite servizio di Contact Center (prot. web 600/2021), evidenziando la correttezza della planimetria in atti, ma al momento in cui si scrive non si è ancora ricevuto alcun riscontro, né si registra alcuna correzione nella banca dati catastali. Se la segnalazione dovesse essere accolta, verrà depositata in cancelleria copia aggiornata della visura catastale.

Ringraziando l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata, la scrivente CTU ritiene di aver assolto all'incarico conferitole, agendo in accordo agli standard etici e professionali. Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Badolato, 15.01.2021

IL CTU
Ing. Alessandra Saraco



Distinta allegati alla perizia di stima

- All. 1 Verbale di nomina CTU;
- All. 2 Verbale accettazione incarico CTU;
- All. 3 Atto di pignoramento immobiliare;
- All. 4 Visura catastale beni pignorati;
- All. 5 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 1
- All. 6 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 2
- All. 7 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 3
- All. 8 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 4
- All. 9 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 5
- All. 10 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 6
- All. 11 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 7
- All. 12 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 8
- All. 13 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 9
- All. 14 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 10;
- All. 15 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 11;
- All. 16 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 12;
- All. 17 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 13;
- All. 18 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 14;
- All. 19 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 15;
- All. 20 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 16;
- All. 21 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 17;
- All. 22 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 19;
- All. 23 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 20;
- All. 24 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 21;
- All. 25 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 856, subalterno 7;
- All. 26 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 34;
- All. 27 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 37;
- All. 28 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 36;
- All. 29 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 38;
- All. 30 Visura catastale storica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 873;
- All. 31 Estratto di Mappa Foglio 11 Comune di Staletti;
- All. 32 Elenco immobili Foglio 11 Comune Staletti, particella 860;
- All. 33 Elaborato planimetrico Foglio 11 Comune di Staletti, particella 860 (ultimo in atti – anno 2007);
- All. 34 Elaborato planimetrico Foglio 11 Comune di Staletti, particella 860 (primo in atti – anno 2000);
- All. 35 Elaborato planimetrico Foglio 11 Comune di Staletti, particella 856 (ultimo in atti – anno 2013);
- All. 36 Elaborato planimetrico Foglio 11 Comune di Staletti, particella 856 (primo in atti – anno 2007);
- All. 37 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 1 – attuale;
- All. 38 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 1 – originaria;
- All. 39 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 2 - attuale;
- All. 40 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 2 - originaria;
- All. 41 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 3 - attuale;
- All. 42 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 3 - originaria;



Relazione di stima

- All. 43 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 4 - attuale;
- All. 44 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 4 - originaria;
- All. 45 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 5;
- All. 46 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 6;
- All. 47 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 7;
- All. 48 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 8 - attuale;
- All. 49 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 8 - originaria;
- All. 50 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 9 - attuale;
- All. 51 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 9 - originaria;
- All. 52 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 10 - attuale;
- All. 53 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 10 - originaria;
- All. 54 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 11 - attuale;
- All. 55 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 11 - originaria;
- All. 56 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 12;
- All. 57 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 13;
- All. 58 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 14;
- All. 59 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 15;
- All. 60 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 16;
- All. 61 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 17;
- All. 62 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 19;
- All. 63 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 20;
- All. 64 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 21;
- All. 65 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 34;
- All. 66 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 37;
- All. 67 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 22 (soppresso in favore della costituzione del subalterno 37);
- All. 68 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 36;
- All. 69 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 18 (soppresso in favore della costituzione del subalterno 36);
- All. 70 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 38;
- All. 71 Visura planimetrica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 873;
- All. 72 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 1;
- All. 73 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 2;
- All. 74 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 3;
- All. 75 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 4;
- All. 76 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 5;
- All. 77 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 6;
- All. 78 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 7;
- All. 79 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 8;
- All. 80 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 9;
- All. 81 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 10;
- All. 82 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 11;
- All. 83 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 12;
- All. 84 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 13;
- All. 85 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 14;
- All. 86 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 15;



Relazione di stima

- All. 87 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 16;
All. 88 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 17;
All. 89 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 19;
All. 90 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 20;
All. 91 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 21;
All. 92 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 34 (solo per parte di piano terra e piano primo);
All. 93 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 37;
All. 94 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 36;
All. 95 Planimetria stato di fatto bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 873;
All. 96 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 1;
All. 97 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 2;
All. 98 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 3;
All. 99 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 4;
All. 100 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 5;
All. 101 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 6;
All. 102 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 7;
All. 103 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 8;
All. 104 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 9;
All. 105 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 10;
All. 106 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 11;
All. 107 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 12;
All. 108 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 13;
All. 109 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 14;
All. 110 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 15;
All. 111 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 16;
All. 112 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 17;
All. 113 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 19;
All. 114 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 20;
All. 115 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 21;
All. 116 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 856, subalterno 7;
All. 117 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 34 (piano terra, piano primo e piano ammezzato su visura planimetrica per difficoltà di accesso);
All. 118 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 37;
All. 119 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 36;
All. 120 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 860, subalterno 38 (indicazione su visura planimetrica catastale);
All. 121 Punti ripresa fotografica bene NCEU Staletti Foglio 11, particella 873;
All. 122 Copia atto notarile di trasferimento sede sociale a firma del Notaio Luciano Quaggia di Milano, rep. 254993/64127;
All. 123 Copia decreto di trasferimento immobili del 24.10.2007 in atti dal 22.02.2008 – Procedura Fallimentare n.67331 del Tribunale Ordinario di Roma – copia rilasciata Comune Staletti;
All. 124 Nota di trascrizione decreto di trasferimento immobili del 24.10.2007 – Procedura Fallimentare n.67331 del Tribunale Ordinario di Roma; R.G. 2944, R.P. 1908 del 22.02.2008;
All. 125 Nota di trascrizione del 18.07.2019 – R.P. 7689, R.G. 9602;
All. 126 Nota di iscrizione del 21.05.2009 – R.P. 1087, R.G. 6990;



Relazione di stima

- All. 127 Nota di iscrizione del 13.12.2018 – R.P. 1810, R.G. 16304;
- All. 128 Attestazione Comune di Staletti, prot. 8395 del 14.08.2020;
- All. 129 Attestazione Comune di Staletti, prot. 8725 del 07.09.2020;
- All. 130 Copia Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili n.86/75 Comune Staletti;
- All. 131 Istanza di condono prot. 1280 del 19.02.2008 in testa alla [REDACTED] completa di n.13 elaborati grafici, n.4 prospetti di calcolo oneri Legge 47/85 e documentazione fotografica (n.25 fotografie);
- All. 132 Comunicazioni prot.1650-2008 e prot.3653-2009;
- All. 133 Copia parere Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie della Calabria di Cosenza, nota n.371 del 15.01.1975;
- All. 134 Attestazione Regione Calabria, Dip. Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità, prot. 340974 del 21.10.2020;
- All. 135 Attestazione Ministero per i beni e per le attività culturali e per il turismo, Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologie Belle Arti e Paesaggio per le Province di Catanzaro e Crotone, prot. n. 08 del 04.01.2021;
- All. 136 Risposta Agenzia delle Entrate, Ufficio di Catanzaro, del 23.09.2020, rif. prot. 37545 del 09.09.2020;
- All. 137 Risposta Agenzia delle Entrate, sezione Territorio Ufficio di Catanzaro, del 12.10.2020, rif. prot. 42740 del 02.10.2020 e prot. 42967 del 05.10.2020;
- All. 138 Risposta Agenzia delle Entrate, sezione Territorio Ufficio di Catanzaro, del 22.12.2020, rif. prot. 62723 del 16.12.2020;
- All. 139 Documentazione catastale: COSTITUZIONE del 08/08/2000 protocollo n. 28156 in atti dal 08/08/2000;
- All. 140 Documentazione catastale: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0067481 in atti dal 11/03/2008;
- All. 141 Documentazione catastale: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0067469 in atti dal 11/03/2008;
- All. 142 Documentazione catastale: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0066528 in atti dal 11/03/2008;
- All. 143 Documentazione catastale: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0066521 in atti dal 11/03/2008;
- All. 144 Documentazione catastale: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0066510 in atti dal 11/03/2008;
- All. 145 Documentazione catastale: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0066502 in atti dal 11/03/2008;
- All. 146 Documentazione catastale: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0066500 in atti dal 11/03/2008;
- All. 147 Documentazione catastale: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2008 protocollo n. CZ0066492 in atti dal 11/03/2008;
- All. 148 Documentazione catastale: VARIAZIONE del 02/10/2007 protocollo n. CZ0253699 in atti dal 02/10/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
- All. 149 Documentazione catastale: VARIAZIONE del 10/06/2008 protocollo n. CZ0145372 in atti dal 10/06/2008 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;
- All. 150 Documentazione catastale: VARIAZIONE del 10/06/2008 protocollo n. CZ0145365 in atti dal 10/06/2008 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;



Relazione di stima

- All. 151 Documentazione catastale: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/07/2007 protocollo n.CZ0211041 in atti dal 20/07/2007;
- All. 152 Documentazione catastale: Variazione del 10/06/2008 protocollo n. CZ0145399 in atti dal 10/06/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA;
- All. 153 Documentazione catastale: DIVISIONE del 28/10/2013 protocollo n. CZ0125215 in atti dal 28/10/2013;
- All. 154 Attestazione assenza usi civici Comune Staletti, prot. 14619/2020;
- All. 155 Certificato destinazione urbanistica Comune Staletti (CZ), n.28/2020;
- All. 156 Certificato destinazione urbanistica Comune Staletti (CZ), n.41/2020;
- All. 157 Perimetrazione vincolo paesaggistico Geoportale Comune Staletti e relativa normativa ed individuazione aree Staletti interessate da vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art.1, tit. I, cap. I, Legge Forestale del 30.12.1923, n.3267;
- All. 158 Stralcio P.R.G. vigente nel Comune di Staletti ed estratto Norme Tecniche di Attuazione;
- All. 159 Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate, I semestre 2020, Comune Staletti, fascia suburbana, destinazione d'uso residenziale;
- All. 160 Borsino Immobiliare, Comune Staletti, fascia suburbana, destinazione d'uso residenziale;
- All. 161 N.2 annunci immobiliari residenze zona Copanello Alto attualmente in vendita;
- All. 162 Atto di compravendita a firma del Notaio Roberta Crispino di Catanzaro, rep.12888 del 20.05.2017;
- All. 163 Verbale I sopralluogo – 06.03.2020;
- All. 164 Verbale II sopralluogo – 05.05.2020;
- All. 165 Verbale III sopralluogo – 22.12.2020.

Badolato, 15.01.2021

IL CTU
Ing. Alessandra Saraco

Distinta altri allegati

- A. Richieste/comunicazioni Comune Staletti;
- B. Richieste Agenzia delle Entrate;
- C. Richiesta Regione Calabria, Dip. Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità (ex Genio Civile);
- D. Richiesta Soprintendenza Archeologie Belle Arti e Paesaggio per le Province di Catanzaro e Crotona, sede legale di Cosenza;
- E. Richieste Regione Calabria, Settore 1 - Dipartimento Agricoltura e Risorse Agroalimentari;
- F. Richieste Enel Distribuzione;
- G. Comunicazioni alle parti;
- H. Ricevuta invio elaborato peritale alle parti.

Badolato, 15.01.2021

IL CTU
Ing. Alessandra Saraco

