

TRIBUNALE DI CATANZARO
CANCELLERIA FALLIMENTI

PROCEDURA FALLIMENTARE 21/2019
[REDACTED]

Giudice delegato dott. Pierpaolo VINCELLI

Curatore avv. Giovanni CACIA
Coadiutore dr. William BROGNIERI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: arch. Antonino Pisano
Iscritto all'Albo Professionale di Catanzaro al n. 1185
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 1391
C.F. PSN NNN 67B07 C352P – P.Iva 02048290791

con studio in Catanzaro via Brigata Catanzaro, 41
Telefono: 0961.780159
Cellulare: 333.1370003
Fax: 0961.780159
email: pisarch@tiscali.it
antonino.pisano@archiworldpec.it

LOTTO 1
BENI IMMOBILI IN CATANZARO
via Eugenio De Riso n°54
(sede legale)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1.1 Ubicazione

Immobile sito nel comune di Catanzaro alla via Eugenio De Riso al civico 54 – piano seminterrato

1.2 Proprietà

(vedi Allegato 1a - Titolo di proprietà)

Piena proprietà per la quota di 1/1 in testa alla soc. "SOCIETA' [REDACTED]" con sede a Catanzaro - Cod. Fisc. [REDACTED], per atto pubblico di Conferimento in Società a rogito notaio dr. Rocco Guglielmo del 10.06.2003 rep. n°99.036.

1.3 Dati identificativi catastali

(vedi Allegato 1b - Documentazione catastale e ipocatastale)

foglio 40, particella 261, subalterno 17 – Categoria C2 (deposito), classe 1
Consistenza catastale mq. 775,00 - Superficie catastale mq. 901,00 - Rendita catastale € 2801,78

1.4 Dati identificativi urbanistici

(vedi Allegato 1c - Documentazione edilizio-urbanistica)

Il fabbricato, a cui appartiene l'immobile in esame, è stato edificato con Licenza Edilizia n°8131 del 13.01.1961 approvata dalla Commissione Edilizia Comunale nella Tornata del 19.12.1960 in testa alla ditta [REDACTED] e con successiva Variante n°2986 del 06.07.1962 approvata dalla Commissione Edilizia Comunale nella Tornata del 28.05.1962 sempre in testa alla ditta [REDACTED].

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche del lotto

L'immobile è ultimato ed è utilizzato quale locale ad uso deposito. Si colloca a piano terra ed ha accesso, sia carrabile che pedonale, direttamente dalla via De Riso attraverso una saracinesca metallica (vedi Allegato 1d - Rilievo dell'immobile - Planimetria scala 1:200).

Si trova, al momento del sopralluogo, in totale stato di abbandono.

Il locale ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 810,00 e l'altezza interna utile misura m. 3,70.

2.2 Caratteristiche di zona

L'immobile si colloca in una zona a margine del centro di Catanzaro, in fregio alla via Eugenio De Riso, una strada senza uscita che ha origine all'altezza dell'edificio storico dell'ANAS, alla fine di via Vittorio Pugliese e all'inizio di via Luigi Pascali e collega una serie di edifici residenziali arroccati sul pendio a strapiombo sul torrente Musofalo.

La zona è caratterizzata da fabbricati condominiali a destinazione residenziale fatta eccezione dei piani terra utilizzati quali magazzini e/o posti auto di pertinenza degli alloggi.

All'interno degli stabili residenziali esistono diversi studi e uffici privati (medici, avvocati, studi tecnici e di consulenza, commercialisti, ecc.).

La zona è completa di opere di urbanizzazione primaria ed è dotata di servizi e forniture di esercizio.
Sotto l'aspetto urbanistico il fabbricato, a cui appartiene l'unità in esame, ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n°14350 del 08.11.2002, in area classificata come "Zona A3 - Riqualficazione ed integrazione (aree di margine del centro storico)".

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuta in data settembre 2020, l'unità immobiliare è libera.
All'interno vi sono vecchie apparecchiature ed arredi della società di vigilanza, utensili, attrezzature da lavoro, divise, ecc. il tutto in totale stato di abbandono ed in rovina e pertanto quasi tutto da conferire a discarica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.2 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna

4.3 Iscrizioni

Nessuna

4.4 Pignoramenti

Nessuna

4.5 Altre trascrizioni

Nessuna

4.6 Altre limitazioni d'uso

vedi Allegato 1e - Attestato rilasciato dal condominio

5. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

5.1 Conformità urbanistico-edilizia

Confrontando la situazione di fatto dell'immobile rispetto alla prima Licenza Edilizia n°8131/1961 e in particolare alla successiva Variante n°2986/1962, il sottoscritto non ha riscontrato varianti sostanziali.

Le uniche differenze sono la trasformazione di un originario ingresso in finestra, la riduzione del locale in esame per una superficie di circa mq. 23,00 e la creazione all'interno dell'unità di tre vani di cui due piccoli wc e un vano deposito.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare, presso il Settore Urbanistica del comune di Catanzaro, una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/2001 per la diversa distribuzione interna del locale e per la trasformazione di una porta in finestra (quest'ultima previa autorizzazione del condominio in quanto trattasi di parti comuni del fabbricato) e corrispondendo, per la presente unità, la sanzione amministrativa prevista dall' art. 37 comma 4 del D.P.R. n°380/01 pari a € 1000,00.

Nella stessa pratica si dovrà, inoltre, regolarizzare la piccola riduzione dell'immobile rispetto al titolo edilizio abilitativo avvenuta mediante lo scorporo di una piccola porzione e la relativa assegnazione, sin dall'origine, al locale attiguo.

5.2 Conformità catastale

L'unità immobiliare è regolarmente identificata al N.C.E.U. al foglio 40 del comune di Catanzaro particella 261 sub 17.

La data di presentazione della planimetria catastale risale al 29.11.1971.

Originariamente la particella, attribuita al fabbricato a cui l'immobile appartiene, era la 62 trasformata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro da una prima bonifica di identificativo catastale n°26784/2008 in 239 e da una seconda bonifica di identificativo catastale n°26184/2015 in 261.

Confrontando la documentazione catastale con lo stato di fatto del locale, il sottoscritto ha evidenziato alcune modeste differenze di diversa articolazione degli spazi interni: esiste, nella realtà, un vano posto al centro del locale e i due wc si collocano nel punto opposto a quello rappresentato nella planimetria catastale.

Anche l'altezza che nella planimetria catastale è indicata di m. 3,30 nella realtà è pari a m. 3,70.

5.3 Agibilità:

Non è stato rinvenuto, per l'immobile in esame, nessun Certificato di Agibilità.

6. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

6.1 Impianto idrico-sanitario

Riguardo al sistema di approvvigionamento idrico e al sistema di allontanamento delle acque usate, il locale, e nello specifico il bagno, risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale e al collettore dinamico fognario comunale entrambi posti a breve distanza sulla "via Carlo V".

L'impianto idrico interno al wc è datato, presenta i pezzi igienici sanitari fortemente degradati e la rubinetteria fuori uso.

6.2 Impianto elettrico e di illuminazione

L'impianto elettrico e di illuminazione risultano esistenti ma non conformi alla normativa vigente e privi di certificazione; non esiste un quadro elettrico e gli interruttori magnetotermici di sicurezza sono inadeguati. Al momento del sopralluogo il locale è privo di fornitura elettrica.

6.3 Impianto termico

Nessuno

6.4 Impianto di condizionamento o climatizzazione

Nessuno

6.5 Impianto citofonico e telefonico

Nessuno

6.6 Impianto per la produzione di energia elettrica (conversione fotovoltaica):

Nessuno

6.7 *Impianto solare termico*

Nessuno

6.8 *Certificazione energetica del fabbricato*

Nessuna

7. ATTUALI PROPRIETARI

L'attuale proprietà è la società " [redacted] - proprietaria per 1/1.
Catanzaro - Cod. Fisc. [redacted]

La proprietà deriva dall'atto pubblico di Conferimento in Società del 10.06.2003 a firma del notaio dr. Rocco Guglielmo repertorio n°99036.

8. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il fabbricato, all'interno del quale si colloca l'immobile in esame, è caratterizzato da una struttura portante in elevazione del tipo a telaio in calcestruzzo armato, costituita da pilastri verticali collegati nei due sensi da travi orizzontali.

Il solaio di partizione orizzontale è del tipo misto in laterizio e calcestruzzo armato.

La muratura di tomagno è del tipo a cassetta con intercapedine e materiale isolante, intonacata al civile sia all'esterno che all'interno.

La consistenza del locale allo stato di fatto è riportata nel seguente schema secondo un primo quadro riferito alla sua superficie utile calpestabile ed un secondo quadro riferito alla sua superficie lorda commerciale:

Destinazione	Piano	Su Superficie utile (mq)	Snr Superficie non residenziale (mq)
Deposito 1	S1	775,80	
Deposito 2	S1	26,40	
Wc 1	S1	3,60	
Wc 2	S1	2,80	
TOTALE		808,60	

	Piano	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Deposito	S1	891,20	1	891,20
Wc	S1	12,00	1	12,00
TOTALE		903,20	1	903,20

9. VALUTAZIONE DEL LOTTO

9.1 *Criterio di stima*

Il quesito circa la stima di un immobile è risolto in seno all'art. 726 C.C., ove il criterio e l'aspetto economico si identificano nel valore venale del bene. Il valore venale è un criterio o aspetto economico che, come tutti gli altri, risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene in esame ed una quantità monetaria. Esso rappresenta quel valore che il bene assume nel comune mercato locale in regime di ordinarità e di libera contrattazione.

Il compito è, quindi, quello di cercare il valore del bene in esame, quale valore venale in comune commercio, anzi, come condizione più precisa, il più probabile valore venale attribuibile ad un immobile da ordinari compratori ed ordinari venditori; cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tale che, sia in senso positivo che negativo, rimangono nella normalità e stabiliscono in piena libertà di azione quel prezzo che loro ritengono rispondente al valore di un immobile.

Il metodo di valutazione che verrà applicato è quello SINTETICO-COMPARATIVO che la moderna dottrina estimativa accetta nel più assoluto rigore. Esso si sintetizza in un ACCERTAMENTO dei prezzi storici noti nel mercato locale e in una ATTRIBUZIONE del prezzo al bene da stimare.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetico-comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare;
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Si tratta, pertanto, di un procedimento monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro che nel caso specifico viene assunto come "metro quadrato vuoto/pieno" della superficie del bene da valutare.

9.2 Indagini e fonti di informazione

Prima di giungere alla determinazione della stima dell'immobile, il sottoscritto ha eseguito delle indagini di mercato dalle quali desumere dei valori medi di quotazione:

- Indagine e rilevazione di mercato di tipo diretto, rivolta principalmente a fonti dirette quali operatori del settore, agenzie immobiliari operanti nel comprensorio in questione, acquirenti e venditori, aste ecc.
- Indagine e rilevazione di mercato di tipo indiretto, incentrata su qualificate pubblicazioni e bollettini del settore immobiliare che presentano dati elaborati, valori medi e intervalli di quotazione.

In particolare il sottoscritto ha consultato l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al comune di Catanzaro, secondo semestre 2021, Fascia B2/centrale (via De Riso), tipologia magazzini, il cui valore oscilla da un minimo di € 620,00/mq. ad un massimo di € 800,00/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	620	800	L	3,3	4,3	N

Stabilito l'approccio metodologico, il sottoscritto ha determinato un intervallo di valori unitari (massimo e minimo) scaturenti dalle indagini effettuate ed entro il quale, con sufficiente attendibilità, far ricadere il valore relativo alla tipologia immobiliare considerata (valore medio).

9.3 Valutazione

Il sottoscritto, per la valutazione economica del cespite, ha attribuito all'immobile un uso "deposito".

Certamente la trasformazione dell'immobile in box-auto, in una zona urbana scarsamente dotata di parcheggi, sarebbe auspicabile anche se questo comporterebbe una serie di difficoltà legate alla presenza di una sola via di entrata/uscita ed ancora per le restrittive norme antincendio vigenti.

Più facile è pensare di frazionare il locale in diverse cantine da renderle accessorie e pertinenziali agli alloggi posti all'interno dello stabile.

Inoltre l'ubicazione del locale a piano seminterrato dell'edificio, la presenza di murature perimetrali in aderenza a terrapieni e/o spazi di isolamento, la mancanza di aperture dirette verso l'esterno su tutto il

contorno e quindi per la scarsa o totale assenza di aero-illuminazione degli spazi, rende l'immobile poco o per nulla utilizzabile ad altri usi (commerciale, ufficio, sportivo).

Pertanto, il sottoscritto si è rivolto ad unità similari per destinazione "deposito", ubicazione, accessibilità, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura e dotazione di impianti; inoltre ha tenuto conto della sua consistenza e del relativo stato di manutenzione e di conservazione senza trascurare, altresì, le spese occorrenti per il suo ricondizionamento e per la sua regolarizzazione urbanistico-catastale.

In conclusione, lo scrivente ritiene equo e prudentiale attribuire all'immobile il seguente valore:

Immobilabile	ID catastale	P	Stato del locale	Valore unitario
Uso Deposito	Fg. 40 p.la 261 sub 17	S1	da manutenzionare	€/mq 420,00

9.4 Stima dell'immobile

Immobilabile	ID catastale	P	Valore unitario	Sup. commerciale	Valore complessivo
Uso Deposito	Fg. 40 p.la 261 sub 17	S1	€ 420,00	903,20	€ 379.344,00

9.5 Conclusioni

Il valore del lotto 1 costituito dal locale ad uso magazzino in Catanzaro alla via Eugenio De Riso n°54 e meglio identificato al N.C.E.U. al foglio 40 particella 261 sub 17, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a € 379.344,00 (diconsi Euro trecentosettantanovemilatrecentoquarantaquattro/00).

Catanzaro 28 maggio 2022

Il C.T.U.
architetto Antonino Pisano

LOTTO 2
BENI IMMOBILI IN CATANZARO
via Carlo V n°153/B

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1.1 Ubicazione

Immobile sito nel comune di Catanzaro alla via Carlo V al civico 153/B – piano terra

1.2 Proprietà

(vedi Allegato 2° - Titolo di proprietà)

Piena proprietà per la quota di 1/1 in testa alla soc. "[redacted] S.p.A. a partecipazione privata non pubblica" con sede a Catanzaro - Cod. Fisc. [redacted] per atto pubblico di Conferimento in Società a rogito notaio dr. Rocco Guglielmo del 10.06.2003 rep. n°99.036.

1.3 Dati identificativi catastali

(vedi Allegato 2b - Documentazione catastale e ipocatastale)

foglio 48, particella 1757, subalterno 15 – Categoria C2 (deposito), classe 1
Consistenza catastale mq. 135,00 - Superficie catastale mq. 144,00 - Rendita catastale € 488,05

1.4 Dati identificativi urbanistici

(vedi Allegato 2c - Documentazione edilizio-urbanistica)

Il fabbricato, a cui appartiene l'immobile in esame, è stato edificato con Licenza Edilizia n°6532 del 22.12.1960 approvata dalla Commissione Edilizia Comunale nella Tornata del 19.12.1960 in testa alla ditta soc. "[redacted]".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche del lotto

L'immobile è ultimato ed è utilizzato quale locale ad uso deposito. Si colloca a piano terra leggermente rialzato dal piano stradale e pertanto raggiungibile mediante una rampa in calcestruzzo.

Ha accesso sia carrabile che pedonale attraverso una saracinesca metallica (vedi Allegato 2d - Rilievo dell'immobile - Planimetria scala 1:100).

È in pessime condizioni di conservazione ed in particolare la muratura ed il solaio presentano diversi distacchi dell'intonaco e della tinteggiatura a causa di numerose infiltrazioni d'acqua.

Il locale ha una superficie utile calpestabile di mq. 131,00 oltre ad un bagno di mq. 4,15.

L'altezza interna utile misura m. 3,90.

2.2 Caratteristiche di zona

L'immobile si colloca nel centro di Catanzaro, in fregio alla via Calo V, arteria cittadina che collega piazza Matteotti con il vecchio quartiere di Porta Marina correndo parallelamente rispetto al corso Mazzini.

La zona è caratterizzata da una presenza notevole di immobili a destinazione abitativa, è completa di opere di urbanizzazione primaria, è dotata di servizi e di infrastrutture e nei pressi esistono diverse attività sia commerciali che artigianali.

Sotto l'aspetto urbanistico il fabbricato, a cui appartiene l'unità in esame, ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n°14350 del 08.11.2002, in area classificata come "Zona A3 - Riqualficazione ed integrazione (aree di margine del centro storico)".

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuta in data settembre 2020, l'unità immobiliare è libera.
All'interno vi sono pochi elementi di arredo abbandonati ed in rovina e, pertanto, da conferire a discarica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.2 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna

4.3 Iscrizioni

Nessuna

4.4 Pignoramenti

Nessuna

4.5 Altre trascrizioni

Nessuna

4.6 Altre limitazioni d'uso

vedi Allegato 2e - Attestato rilasciato dal condominio

5. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

5.1 Conformità urbanistico-edilizia

Confrontando la situazione di fatto dell'immobile rispetto alla Licenza Edilizia n°6532/1960, lo scrivente può riferire che il locale in esame è porzione della maggiore consistenza di un originario locale ad uso deposito di vini e che il suo frazionamento, dalle ricerche effettuate, non risulta autorizzato da nessun titolo edilizio abilitativo.

Inoltre, dai rilievi eseguiti, il sottoscritto ha riscontrato un modesto ampliamento sul lato a nord, privo di autorizzazione e pari a circa mq. 15,00 ottenuto attraverso l'utilizzo di quello che doveva essere un intercapedine di isolamento controterra.

La profondità del manufatto infatti, secondo il titolo abilitativo, doveva essere pari a m. 14,00 mentre dai rilievi è pari m. 15,60.

Per procedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario, in primo luogo, ripristinare lo spazio di isolamento e successivamente presentare, presso il Settore Urbanistica del comune di Catanzaro, una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/2001 per il frazionamento del locale originario (sub 1) e corrispondendo, per la presente unità derivata, la sanzione amministrativa prevista dall' art. 37 comma 4 del D.P.R. n°380/01 pari a € 1000,00.

Si precisa che la sanatoria va riferita al solo locale in esame in quanto gli altri tre magazzini presenti a piano terra e derivati dall'originario unico locale ad uso deposito di vini e, nello specifico il sub 11 di mq. 53,00, il sub 12 di mq. 62,00 e il sub 14 di mq. 35,00, sono stati condonati dalla ditta Putrone Carlo giusta

Concessione Edilizia in Sanatoria n°18482 rilasciata dal comune di Catanzaro in data 23.02.1990 (superficie totale condonata mq. 150,00 come riportato nella sezione terza – quadro B della domanda di sanatoria mod. 47/85-D).

5.2 Conformità catastale

L'unità immobiliare è regolarmente identificata al N.C.E.U. al foglio 48 del comune di Catanzaro particella 1757 sub 15 per Do.C.Fa. di recupero di situazione pregressa protocollo n°28810 del 11.02.2003.

Originariamente la particella, attribuita al fabbricato a cui l'immobile appartiene, era la 1676 trasformata in data 22.12.2009 in 1757 dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro per bonifica di identificativo catastale.

Confrontando la documentazione catastale con lo stato di fatto del locale, il sottoscritto non evidenzia alcuna differenza sostanziale a meno dell'altezza che risulta essere indicata m. 3,50 nella planimetria catastale mentre il sottoscritto ha misurato di fatto m. 3,90.

Ovviamente ripristinando l'intercapedine e riducendo la profondità del locale andrà, conseguentemente aggiornata la planimetria catastale mediante un Do.C.Fa. di variazione della consistenza.

5.3 Agibilità:

Non è stato rinvenuto, per l'immobile in esame, nessun Certificato di Agibilità.

6. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

6.1 Impianto idrico-sanitario

Riguardo al sistema di approvvigionamento idrico e al sistema di allontanamento delle acque usate, il locale, e nello specifico il bagno, risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale e al collettore dinamico fognario comunale entrambi posti a breve distanza sulla "via Carlo V".

L'impianto idrico interno al wc è datato, presenta i pezzi igienici sanitari fortemente degradati e la rubinetteria fuori uso.

6.2 Impianto elettrico e di illuminazione

L'impianto elettrico e di illuminazione risultano esistenti ma non conformi alla normativa vigente e privi di certificazione; non esiste un quadro elettrico e gli interruttori magnetotermici di sicurezza sono inadeguati.

Al momento del sopralluogo il locale è privo di fornitura elettrica.

6.3 Impianto termico

Nessuno

6.4 Impianto di condizionamento o climatizzazione

Nessuno

6.5 Impianto citofonico e telefonico

Nessuno

6.6 Impianto per la produzione di energia elettrica (conversione fotovoltaica):

Nessuno

6.7 Impianto solare termico

Nessuno

6.8 Certificazione energetica del fabbricato

Nessuna

7. ATTUALI PROPRIETARI

L'attuale proprietà è la società "[REDACTED] s.p.a." con sede a Catanzaro - Cod. F. [REDACTED] - proprietaria per 1/1.

La proprietà deriva dall'atto pubblico di Conferimento in Società del 10.06.2003 a firma del notaio dr. Rocco Guglielmo repertorio n°99036.

8. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il fabbricato, all'interno del quale si colloca l'immobile in esame, è caratterizzato da una struttura portante in elevazione del tipo a telaio in calcestruzzo armato, costituita da pilastri verticali collegati nei due sensi da travi orizzontali.

Il solaio di partizione orizzontale è del tipo misto in laterizio e calcestruzzo armato.

La muratura di tomagno è del tipo a cassetta con intercapedine e materiale isolante, intonacata al civile sia all'esterno che all'interno.

La consistenza del locale allo stato di fatto è riportata nel seguente schema secondo un primo quadro riferito alla sua superficie utile calpestabile ed un secondo quadro riferito alla sua superficie lorda commerciale:

Destinazione	Piano	Su Superficie utile (mq)	Snr Superficie non residenziale (mq)
Locale di deposito	T	131,00	
Wc	T	4,15	
TOTALE		135,15	

	Piano	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Unità uso deposito	T	148,80	1	148,80
Wc	T	7,20	1	7,20
TOTALE		156,00	1	156,00

9. VALUTAZIONE DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Il quesito circa la stima di un immobile è risolto in seno all'art. 726 C.C., ove il criterio e l'aspetto economico si identificano nel valore venale del bene. Il valore venale è un criterio o aspetto economico che, come tutti gli altri, risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene in esame ed una quantità monetaria. Esso rappresenta quel valore che il bene assume nel comune mercato locale in regime di ordinarietà e di libera contrattazione.

Il compito è, quindi, quello di cercare il valore del bene in esame, quale valore venale in comune commercio, anzi, come condizione più precisa, il più probabile valore venale attribuibile ad un immobile da ordinari compratori ed ordinari venditori; cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra

persone di capacità tale che, sia in senso positivo che negativo, rimangono nella normalità e stabiliscono in piena libertà di azione quel prezzo che loro ritengono rispondente al valore di un immobile.

Il metodo di valutazione che verrà applicato è quello SINTETICO-COMPARATIVO che la moderna dottrina estimativa accetta nel più assoluto rigore. Esso si sintetizza in un ACCERTAMENTO dei prezzi storici noti nel mercato locale e in una ATTRIBUZIONE del prezzo al bene da stimare.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetico-comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare;
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Si tratta, pertanto, di un procedimento monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro che nel caso specifico viene assunto come "metro quadrato vuoto/pieno" della superficie del bene da valutare.

9.2 Indagini e fonti di informazione

Prima di giungere alla determinazione della stima dell'immobile, il sottoscritto ha eseguito delle indagini di mercato dalle quali desumere dei valori medi di quotazione:

- Indagine e rilevazione di mercato di tipo diretto, rivolta principalmente a fonti dirette quali operatori del settore, agenzie immobiliari operanti nel comprensorio in questione, acquirenti e venditori, aste ecc.
- Indagine e rilevazione di mercato di tipo indiretto, incentrata su qualificate pubblicazioni e bollettini del settore immobiliare che presentano dati elaborati, valori medi e intervalli di quotazione.

In particolare il sottoscritto ha consultato l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al comune di Catanzaro, secondo semestre 2021, Fascia C1/semicentrale (via Carlo V), tipologia magazzini, il cui valore oscilla da un minimo di € 425,00/mq. ad un massimo di € 570,00/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	425	570	L	2,3	3	N
Negozi	NORMALE	990	1400	L	5,9	8,1	N

Stabilito l'approccio metodologico, il sottoscritto ha determinato un intervallo di valori unitari (massimo e minimo) scaturenti dalle indagini effettuate ed entro il quale, con sufficiente attendibilità, far ricadere il valore relativo alla tipologia immobiliare considerata (valore medio).

9.3 Valutazione

Il sottoscritto, per la valutazione economica del cespite, ha attribuito all'immobile un uso "deposito" o in subordine "box-auto".

Ciò non solo per l'effettiva destinazione del locale in esame ma soprattutto per la scarsa aerazione e illuminazione dei suoi spazi interni dovuta alla presenza di murature perimetrali in aderenza a terrapieni e/o spazi di isolamento e prive di aperture dirette verso l'esterno (a meno della parete rivolta sulla via Carlo V). Per questo motivo un uso diverso del locale da quello di "deposito" sarebbe sconsigliato o addirittura impossibile.

Per la valutazione del locale il sottoscritto ha considerato la sola porzione di superficie lorda legittima (mq. 140,30) escludendo la superficie in ampliamento non autorizzata e corrispondente all'originario intercapedine.

Pertanto, il sottoscritto si è rivolto ad unità simili per destinazione, ubicazione, accessibilità, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura e dotazione di impianti; inoltre ha tenuto conto della sua consistenza e del relativo stato di manutenzione e di conservazione senza trascurare, altresì, le spese occorrenti per il suo ricondizionamento e per la sua regolarizzazione urbanistico-catastale.

In conclusione, lo scrivente ritiene equo e prudente attribuire all'immobile il seguente valore:

Immobile	ID catastale	P	Stato del locale	Valore unitario
Uso Deposito	Fg. 48 p.la 1757 sub 15	T	da manutenzionare	€/mq 500,00

9.4 Stima dell'immobile

Immobile	ID catastale	P	Valore unitario	Sup. commerciale	Valore complessivo
Uso Deposito	Fg. 48 p.la 1757 sub 15	T	€ 500,00	140,30	€ 70.150,00

9.5 Conclusioni

Il valore del lotto 2 costituito dal locale ad uso magazzino in Catanzaro alla via Carlo V n°153/B e meglio identificato al N.C.E.U. al foglio 48 particella 1757 sub 15, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a € **70.150,00 (diconsi Euro settantamilacentocinquanta/00)**.

Catanzaro 28 maggio 2022

Il C.T.U.
architetto Antonino Pisano

LOTTO 3
BENI IMMOBILI IN LAMEZIA TERME - NICASTRO
via Cavallerizza n°116-118-120-122

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1.1 Ubicazione

Immobili siti nel comune di Lamezia Terme – Nicastro alla via Cavallerizza nn°116, 118, 120 e 122 – piano terra

1.2 Proprietà

(vedi Allegato 3a - Titolo di proprietà)

Piena proprietà per la quota di 1/1 in testa alla soc. "[REDACTED] DIURNA s.r.l." con sede a Catanzaro - Cod. Fisc. [REDACTED], per atto pubblico di Conferimento in Società a rogito notaio dr. Rocco Guglielmo del 10.06.2003 rep. n°99.036.

1.3 Dati identificativi catastali

(vedi Allegato 3b - Documentazione catastale e ipocatastale)

- **foglio 24, particella 798, subalterno 4** – Categoria A4 (abitazione), classe 2
Consistenza catastale 3 vani - Superficie catastale mq. 42,00 - Rendita catastale € 108,46
- **foglio 24, particella 798, subalterno 22** – Categoria C2 (deposito), classe 3
Consistenza catastale 44,00 mq. - Superficie catastale mq. 50,00 - Rendita catastale € 202,24
- **foglio 24, particella 798, subalterno 23** – Categoria C2 (deposito), classe 3
Consistenza catastale 51,00 mq. - Superficie catastale mq. 57,00 - Rendita catastale € 234,42
- **foglio 24, particella 798, subalterno 24** – Categoria C2 (deposito), classe 3
Consistenza catastale 43,00 mq. - Superficie catastale mq. 51,00 - Rendita catastale € 197,65

1.4 Dati identificativi urbanistici

(vedi Allegato 3c - Documentazione edilizio-urbanistica)

Il fabbricato, a cui appartengono gli immobili in esame, è stato edificato con Licenza Edilizia n°58 del 10.05.1967 approvata dalla Commissione Edilizia Comunale nella Tornata del 08.05.1967 in testa alla ditta soc. "LISSANIA s.r.l.",

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche del lotto

Gli immobili sono ultimati ma rispetto al numero delle unità catastali (quattro) il sottoscritto ha rilevato di fatto la presenza solamente di due immobili, uno ad uso ufficio e l'altro ad uso box-deposito.

Entrambi si collocano a piano terra (vedi Allegato 3d - Rilievo degli immobili - Planimetria scala 1:100).

L'ufficio ha un doppio ingresso, uno dall'interno del vano scala condominiale e l'altro dall'esterno dalla via Cavallerizza dai civici 120 e 122 mentre il locale box-deposito ha più ingressi tutti dall'esterno e precisamente due dalla via Cavalerizza dai civici 118 e 116 (quest'ultimo murato dall'interno e quindi non utilizzabile) e due dalla parte opposta sul cortile condominiale.

Dal sopralluogo eseguito sembrerebbe che quest'ultimo locale di deposito abbia, quale spazio esterno di pertinenza, un'area libera di circa mq. 58,00 delimitata da una sbarra automatica attualmente non funzionante.

Questo stato di fatto non coincide, però, con lo stato di diritto. Infatti, quest'area esterna ricade, sotto l'aspetto catastale, per mq. 33,00 nella particella 798 e per mq. 25,00 nella particella 880.

Si deve precisare che la porzione di mq. 33,00 non viene rappresentata ne nelle planimetrie catastali dei subalterni costituenti i due locali in testa all'Istituto di Vigilanza Privata Notturna e Diurna s.r.l. ne esiste un elaborato planimetrico che potrebbe confermare l'appartenenza di quest'area alla suddetta ditta. Inoltre la porzione di mq. 25,00 ricade, come detto, nella particella 880 in testa ad altra proprietà (Isabella Angelina ed Altri).

In generale, i due immobili si presentano in discrete condizioni di conservazione ma sono in stato di abbandono caratterizzati da arredi e apparecchiature alcune delle quali, con molta probabilità, sono da conferire a discarica perché obsoleti e non più utilizzabili.

L'unità ad uso ufficio ha una superficie utile calpestabile di mq. 83,60 con una altezza interna di m. 4,20 mentre il locale ad uso box-deposito ha una superficie utile calpestabile di mq. 93,90 con una altezza interna di m. 3,80.

2.2 Caratteristiche di zona

L'immobile si colloca nel centro di Lamezia Terme, in fregio alla via Cavallerizza in località S. Spirito.

La zona è caratterizzata da una presenza notevole di immobili a destinazione abitativa i cui piani terra sono occupati da esercizi commerciali, uffici e studi privati.

La zona è completa di opere di urbanizzazione primaria ed è dotata di servizi e di infrastrutture.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuta in data settembre 2020, l'unità immobiliare è libera.

All'interno vi sono pochi elementi di arredo e apparecchiature (computer, stampanti, telefoni, fotocopiatrice, scanner, monitor, ecc.) abbandonati, non funzionanti e alcuni irrimediabilmente da conferire a discarica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.2 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna

4.3 Iscrizioni

Nessuna

4.4 Pignoramenti

Nessuna

4.5 Altre trascrizioni

Nessuna

4.6 Altre limitazioni d'uso

vedi Allegato 3e - Attestato rilasciato dal condominio

5. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

5.1 Conformità urbanistico-edilizia

Confrontando la situazione di fatto dei due immobili e la Licenza Edilizia n°58/1967, lo scrivente ha rilevato una totale difformità rispetto al suddetto titolo edilizio abilitativo.

Infatti la documentazione allegata alla Licenza Edilizia (relazione tecnica e grafico), mostra il piano terra come un unico grande locale da adibire ad attività commerciale (negozi) con ingressi tutti dall'esterno e senza nessun collegamento con la porzione condominiale del fabbricato (vano scala) da adibire a residenze.

Al contrario nella realtà, al posto dei negozi, il sottoscritto ha rilevato la presenza di un box-deposito e di un ufficio, quest'ultimo con accessi sia dalla via Cavallerizza che dal vano scala condominiale. In particolare quest'ultimo accesso è caratterizzato da una rampa realizzata per superare la differenza di quota tra il piano di calpestio dell'ufficio ed il piano di calpestio del vano scala condominiale.

Per procedere alla regolarizzazione urbanistica dei due immobili, così come si presentano attualmente, è necessario presentare, presso il Settore Urbanistica del comune di Lamezia Terme, una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/2001 per il frazionamento del locale originario in due unità derivate e per il cambio d'uso da attività commerciale ad ufficio privato e a box-deposito corrispondendo, per ogni unità, la sanzione amministrativa prevista dall' art. 37 comma 4 del D.P.R. n°380/01 pari a € 516,00 salvo conguaglio per oneri concessori dovuti al cambio d'uso.

5.2 Conformità catastale

Anche a livello catastale esiste un totale disallineamento rispetto allo stato di fatto.

In Catasto sono censiti una abitazione sub 4 (cat. A/4) e tre magazzini (C2) rispettivamente sub 22, 23 e 24 per un totale di quattro immobili. Nella realtà, invece, l'abitazione sub 4 e il magazzino sub 22 sono accorpati e formano l'ufficio mentre i due magazzini sub 23 e sub 24 sono accorpati e formano il locale ad uso box-deposito.

Ovviamente per operare la regolarizzazione degli immobili anche sotto il profilo catastale, dopo aver operato la loro regolarizzazione edilizio-urbanistica, si dovrà predisporre e presentare due Do.C.Fa. di variazione per fusione e cambio di destinazione d'uso.

5.3 Agibilità

Non è stato rinvenuto, per l'immobile in esame, nessun Certificato di Agibilità.

6. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

6.1 Impianto idrico-sanitario

Riguardo al sistema di approvvigionamento idrico e al sistema di allontanamento delle acque usate, i due locali (ufficio e box-deposito), e nello specifico i loro rispettivi bagni, risultano regolarmente allacciati alla rete idrica comunale e al collettore dinamico fognario comunale entrambi posti a breve distanza sulla "via Cavallerizza".

Gli impianti idrici interni al wc sono, per entrambi i locali, datati, presentano i pezzi igienici sanitari fortemente degradati e la rubinetteria è fuori uso.

6.2 Impianto elettrico e di illuminazione

Gli impianti elettrici e di illuminazione risultano esistenti ma non conformi alla normativa vigente e privi di certificazione.

Al momento del sopralluogo i locali sono privi di fornitura elettrica.

6.3 Impianto termico

Nessuno

6.4 Impianto di condizionamento o climatizzazione

Nessuno

6.5 Impianto citofonico e telefonico

Nessuno

6.6 Impianto per la produzione di energia elettrica (conversione fotovoltaica)

Nessuno

6.7 Impianto solare termico

Nessuno

6.8 Certificazione energetica del fabbricato

Nessuna

7. ATTUALI PROPRIETARI

L'attuale proprietà è la società "[redacted]" con sede a Catanzaro - Cod. Fisc. [redacted] - proprietaria per 1/1.

La proprietà deriva dall'atto pubblico di Conferimento in Società del 10.06.2003 a firma del notaio dr. Rocco Guglielmo repertorio n°99036.

8. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il fabbricato, all'interno del quale si collocano gli immobili in esame, è caratterizzato da una palazzina condominiale con struttura portante in elevazione del tipo a telaio in calcestruzzo armato, costituita da pilastri verticali collegati nei due sensi da travi orizzontali.

Il solaio di partizione orizzontale è del tipo misto in laterizio e calcestruzzo armato.

La muratura di tomagno è del tipo a cassetta con intercapedine e materiale isolante, intonacata al civile sia all'esterno che all'interno.

La consistenza dei locali allo stato di fatto è riportata nel seguente schema secondo un primo quadro riferito alla superficie utile calpestabile ed un secondo quadro riferito alla superficie lorda commerciale:

Unità immobiliare ad uso ufficio (sub 4 accorpato al sub 22)

Destinazione	Piano	Su Superficie utile (mq)	Snr Superficie non residenziale (mq)
Ufficio 1	T	25,40	
Ufficio 2	T	25,00	
Ufficio 3	T	22,60	
Wc	T	2,70	
Disimpegno + scala	T	5,20	
Ripostiglio	T	2,70	
TOTALE		83,60	

	Piano	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Unità uso ufficio	T	99,95	1	99,95
TOTALE		99,95	1	99,95

Unità immobiliare ad uso box-deposito (sub 23 accorpato al sub 24)

Destinazione	Piano	Su Superficie utile (mq)	Snr Superficie non residenziale (mq)
Box – Deposito	T	92,75	
Wc	T	1,15	
TOTALE		93,90	

	Piano	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Unità uso box-deposito	T	105,80	1	105,80
TOTALE		105,80	1	105,80

9. VALUTAZIONE DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Il quesito circa la stima di un immobile è risolto in seno all'art. 726 C.C., ove il criterio e l'aspetto economico si identificano nel valore venale del bene. Il valore venale è un criterio o aspetto economico che, come tutti gli altri, risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene in esame ed una quantità monetaria. Esso rappresenta quel valore che il bene assume nel comune mercato locale in regime di ordinarietà e di libera contrattazione.

Il compito è, quindi, quello di cercare il valore del bene in esame, quale valore venale in comune commercio, anzi, come condizione più precisa, il più probabile valore venale attribuibile ad un immobile da ordinari compratori ed ordinari venditori; cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tale che, sia in senso positivo che negativo, rimangono nella normalità e stabiliscono in piena libertà di azione quel prezzo che loro ritengono rispondente al valore di un immobile.

Il metodo di valutazione che verrà applicato è quello SINTETICO-COMPARATIVO che la moderna dottrina estimativa accetta nel più assoluto rigore. Esso si sintetizza in un ACCERTAMENTO dei prezzi storici noti nel mercato locale e in una ATTRIBUZIONE del prezzo al bene da stimare.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetico-comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare;
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Si tratta, pertanto, di un procedimento monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro che nel caso specifico viene assunto come "metro quadrato vuoto/pieno" della superficie del bene da valutare.

9.2 Indagini e fonti di informazione

Prima di giungere alla determinazione della stima dell'immobile, il sottoscritto ha eseguito delle indagini di mercato dalle quali desumere dei valori medi di quotazione:

– Indagine e rilevazione di mercato di tipo diretto, rivolta principalmente a fonti dirette quali operatori del settore, agenzie immobiliari operanti nel comprensorio in questione, acquirenti e venditori, aste ecc.

– Indagine e rilevazione di mercato di tipo indiretto, incentrata su qualificate pubblicazioni e bollettini del settore immobiliare che presentano dati elaborati, valori medi e intervalli di quotazione.

In particolare il sottoscritto ha consultato l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al comune di Lamezia Terme–Nicastro, secondo semestre 2021, Fascia B1/centrale (via Cavallerizza):

- ✓ Tipologia uffici il cui valore oscilla da un minimo di € 1200,00/mq. ad un massimo di € 1550,00/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1200	1550	L	5,9	7,6	N

- ✓ Tipologia magazzini il cui valore oscilla da un minimo di € 560,00/mq. Ad un massimo di € 700,00/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	560	700	L	3,4	4,3	N
Negozi	NORMALE	1300	1550	L	7,6	9,6	N

Stabilito l'approccio metodologico, il sottoscritto ha determinato un intervallo di valori unitari (massimo e minimo) scaturenti dalle indagini effettuate ed entro il quale, con sufficiente attendibilità, far ricadere il valore relativo alla tipologia immobiliare considerata (valore medio).

9.3 Valutazione

Per la valutazione dei due locali, il sottoscritto si è rivolto ad unità similari per destinazione, ubicazione, accessibilità, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura e dotazione di impianti; inoltre ha tenuto conto della loro consistenza e del relativo stato di manutenzione e di conservazione senza trascurare, altresì, le spese occorrenti per il loro ricondizionamento e per la loro regolarizzazione urbanistico-catastale.

Infine è da considerare il fatto che i due locali sono versatili, facilmente frazionabili e utilizzabili per diversi usi (commerciale, uffici, abitazione, deposito, box privato, cantine di pertinenza degli appartamenti del condominio, ecc.) e, ancora, per la loro ubicazione centrale risultano appetibili e facilmente alienabili in termini di mercato immobiliare.

In conclusione, lo scrivente ritiene equo e prudentiale attribuire agli immobili il seguente valore:

Immobile	ID catastale	P	Stato del locale	Valore unitario
Uso Ufficio	Fg. 24 p.IIa 798 sub 4 + 22	T	ultimato	€/mq 1550,00

Immobile	ID catastale	P	Stato del locale	Valore unitario
Uso Box-Deposito	Fg. 24 p.lla 798 sub 23 + 24	T	da manutenzionare	€/mq 1450,00

9.4 Stima degli immobili

Immobile	ID catastale	P	Valore unitario	Sup. commerciale	Valore complessivo
Uso Ufficio	Fg. 24 p.lla 798 sub 4 + 22	T	€ 1550,00	99,95	€ 154.922,50
Uso Box-Deposito	Fg. 24 p.lla 798 sub 23 + 24	T	€ 1450,00	105,80	€ 153.410,00
TOTALE					€ 308.332,50

9.5 Conclusioni

Il valore del lotto 3 è pari a complessivi **€ 308.332,50** (diconsi Euro trecentottomilatrecentotrentadue/50) così suddiviso:

- locale ad uso ufficio in Lamezia Terme-Nicastro alla via Cavallerizza e meglio identificato al N.C.E.U. al foglio 24 particella 798 sub accorpati 4 e 22, nello stato di fatto in cui si trova, vale **€ 154.922,50 (diconsi Euro centocinquantaquattromilanovecentoventidue/50)**;
- locale ad uso box - deposito in Lamezia Terme-Nicastro alla via Cavallerizza e meglio identificato al N.C.E.U. al foglio 24 particella 798 subalterni accorpati 23 e 24, nello stato di fatto in cui si trova, vale **€153.410,00 (diconsi Euro centocinquantatremilaquattrocentodieci/00)**.

Catanzaro 28 maggio 2022

Il C.T.U.
architetto Antonino Pisano