

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

SEZIONE FALLIMENTARE

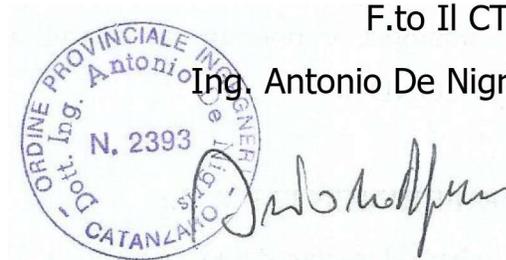
NUMERO DI RUOLO GENERALE: 17/2020

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUCA MERCURI

DEBITORE: [REDACTED]

F.to Il CTU

Ing. Antonio De Nigris



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ing. Antonio De Nigris nato a Eboli (SA) il 04-06-1971, con studio in Catanzaro Via Francesco Crispi 98, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Catanzaro n. 2393, nominato CTU relativamente alla procedura fallimentare n. 17-2020, Giudice Delegato Dott. Luca Mercuri, di seguito espone la relazione di valutazione.

PREMESSA

- In seguito all'incarico ricevuto il sottoscritto ha preso visione della documentazione in atti;
- In data 05-01-2022 previa comunicazione inviata alle parti interessate, ho eseguito un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione.



PREMESSA

Il compendio pignorato si compone di più immobili ubicati nel comune di Marcellinara in contrada Vignali. Di seguito si elencano tali immobili suddivisi in lotti:

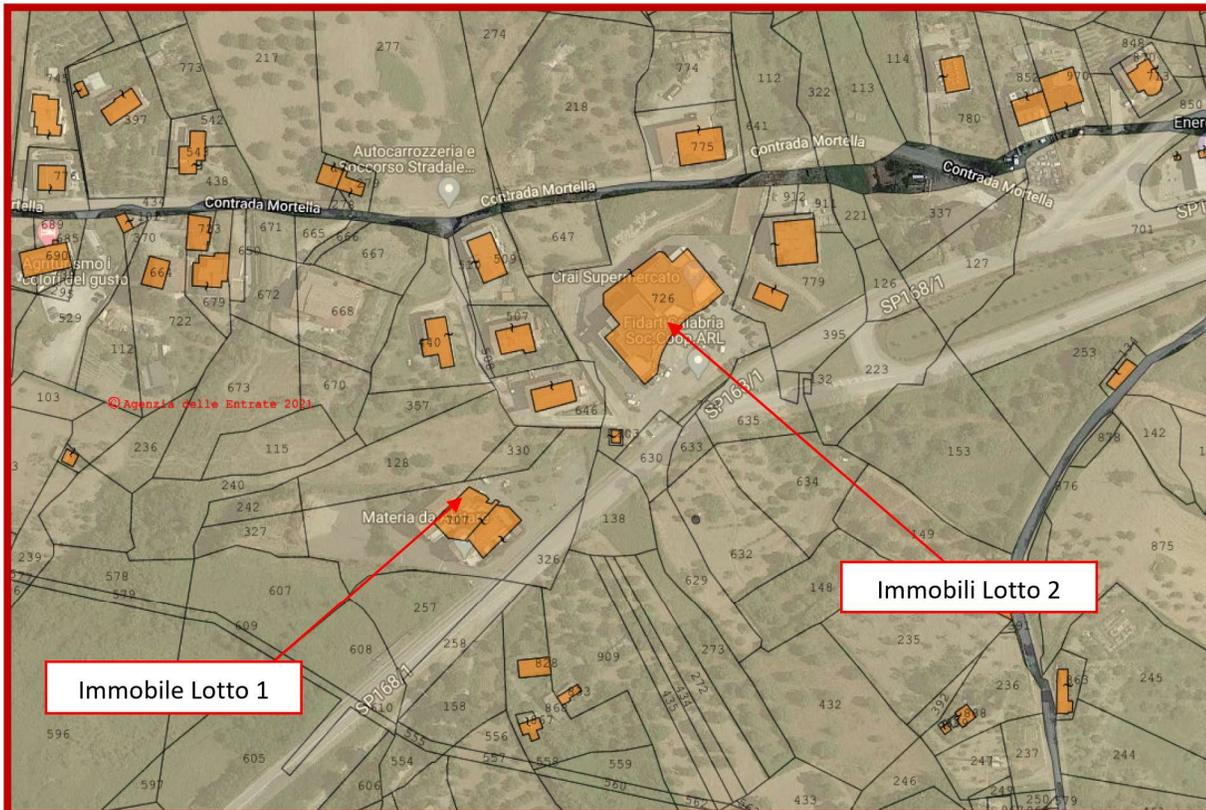
Lotto 1 - Immobile con destinazione Ufficio;

Lotto 2.1 - Immobile residenziale – sub 19;

Lotto 2.2 - Immobile uso deposito – sub 46;

Lotto 2.3 - Immobile uso deposito – sub 47;

Lotto 2.4 - Immobile uso deposito – sub 48;



Sovrapposizione Catastale/Foto Aerea

Risulta inoltre un ulteriore **LOTTO NUM. 3**, oggetto di valutazione composto dai mobili per ufficio situati nell'unità immobiliare di cui al lotto num. 1.





Foto Aerea

Si posizionano in un'area urbanizzata, di facile accesso e posizionata a poca distanza dallo svincolo di Marcellinara sulla SS 280 dei due mari.

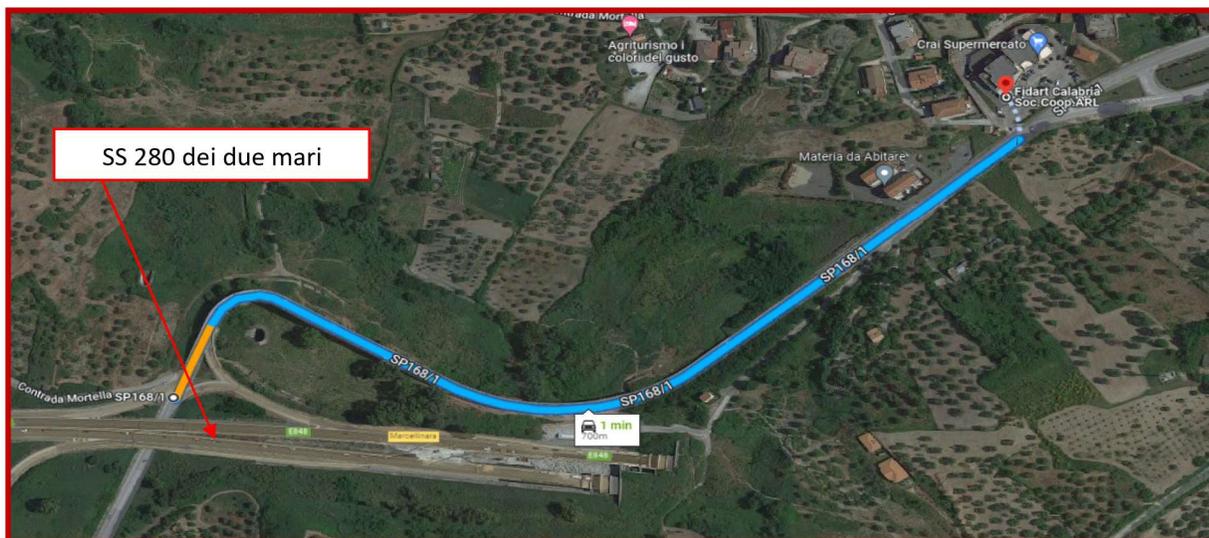


Foto Aerea



DESCRIZIONE

IMMOBILI



LOTTO 1 - IMMOBILE CON DESTINAZIONE UFFICIO

Immobile con destinazione catastale ufficio facente parte di un complesso immobiliare a schiera sito in Contrada Vignali disposto su tre livelli, piano terra, primo e sottotetto, collegati da una scala interna.



FOTO LOTTO NUM. 1 - FOGLIO 5, P.LLA 707 SUB 13 CATEGORIA A/10

Fa parte inoltre dell'immobile un giardino esterno, di fatto delimitato con una piccola recinzione, posto sul retro del fabbricato ed accessibile solo dall'esterno.





LOTTO NUM. 1 – GIARDINO DI PERTINENZA

L'intero complesso fa parte di una recente costruzione e si presenta in buono stato. Anche internamente l'immobile si presenta con buone rifiniture.

Si accede dal piano terra dove si ha un unico ambiente, con una buona aereo illuminazione. Sempre al piano terra è presente un wc con buone rifiniture e la scala per l'accesso ai piani superiori.

Al piano primo ci sono due camere, un wc e la scala per l'accesso al sottotetto. Tutti gli ambienti risultano in buono stato, ben aereo-illuminati e ben rifiniti.

Attraverso la scala si accede al piano sottotetto che si compone di un unico ambiente con altezza al colmo di circa ml 2.50 ed agli estremi di circa ml 0.60; Vi sono delle travi in legno con un perlinato a vista. Anche tale ambiente risulta ben aereo illuminato con quattro lucernari.



DATI CATASTALI

In catasto l'immobile risulta identificato:

Foglio 5, particella 707, sub 13; Categoria A/10 vani 5,5 superficie catastale 120mq, rendita € 298,25;

INTESTAZIONE CATASTALE – PROVENIENZA.

In catasto l'immobile risulta intestato alla ditta: [REDACTED]

[REDACTED] Acquistato con atto di COMPRAVENDITA del 24/04/2017, Rep. [REDACTED]

PROVENIENZA URBANISTICA

In seguito alla richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Marcellinara, il sottoscritto ha visionato la documentazione progettuale relativa ai titoli edilizi di provenienza dell'immobile oggetto di valutazione.

In particolare è stata esibita al sottoscritto la seguente documentazione:

- Segnalazione Certificata di Agibilità protocollo 5811 del 12-11-2020;
- Permesso di Costruire num. 11 del 2008;
- Integrazione alla SCA del 16-10-2019;
- Certificato di collaudo statico;

Di tale documentazione viene allegato uno stralcio alla presente relazione sotto la lettera A.

Risulta, quindi, che l'immobile deriva dai seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire num. [REDACTED];**
- **DIA protocollo 05/11 del 21/11/2011;**
- **SCIA integrativa protocollo 11/05 del 21/11/2011;**



Tale documentazione si allega sotto la lettera A.

DIFFORMITÀ RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO DI PROVENIENZA

Esaminando la documentazione progettuale si evincono difformità rispetto al progetto approvato. In particolare si ha una diversa distribuzione degli spazi interni e di fatto risulta una rientranza in prossimità dell'ingresso posto al piano terra che sul progetto non risulta.

Inoltre, originariamente il progetto prevedeva una destinazione d'uso residenziale. Al momento in catasto è riportato come A/10 ufficio.

Si precisa comunque che dal sopralluogo effettuato ho constatato che la situazione di fatto corrisponde con la planimetria catastale.



LOTTO 2– PREMESSA

Gli immobili del lotto num. 2 fanno parte di un complesso immobiliare denominato “**Complesso Vignali**”, composto da più immobili con varie destinazioni, commerciali, artigianali, residenziale, etc..

Il complesso si compone di piano seminterrato, terra, primo e secondo. Al piano seminterrato si posizionano i lotti 2.2, 2.3, 2.4 con destinazione deposito.

Al piano secondo si posiziona il lotto num. 2.1 con destinazione residenziale, accessibile con un ascensore e con una scala esterna.



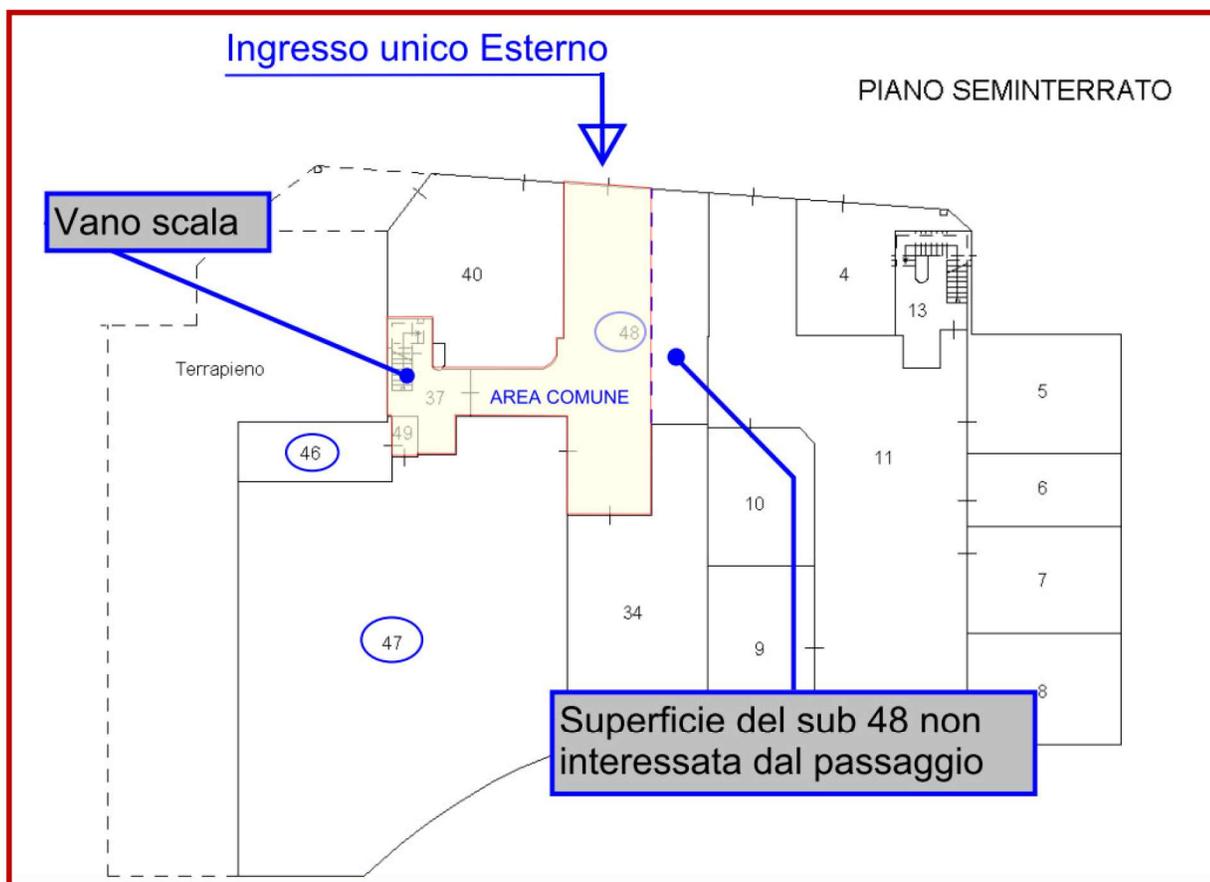
COMPLESSO “VIGNALI”



Relativamente agli immobili di cui ai lotti 2.2, 2.3, 2.4 posti al piano seminterrato, è necessario fare un'ulteriore premessa.

Tali immobili derivano dalla divisione catastale del sub 41, nei sub:

- 46 con destinazione deposito, categoria C/2;
- 47 con destinazione deposito, categoria C/2;
- 48 con destinazione deposito, categoria F/3 in corso di costruzione;
- 49 Bene comune non censibile, disimpegno relativo ai sub 46 e 47;



STRALCIO ELABORATO PLANIETRICO FOGLIO 6, PARTICELLA 726

L'accesso per tali immobili è consentito unicamente attraverso l'unica porta posta sul prospetto posteriore del fabbricato e attraverso la scala esterna da prendere al piano primo e scendere.



Comunque, per accedere ai sub 46 e 47 bisogna sempre passare attraverso una parte del sub 48. In pratica dall'esterno si accede nel sub 48 e da qui si arriva ai sub 46 e 47, oggetto di valutazione. Si arriva inoltre anche al sub 34 non oggetto di valutazione.

Pertanto, buona parte della superficie del sub 48 è utilizzata come passaggio per accedere ad altre unità presenti sullo stesso piano seminterrato.



Sub 48 – passaggio comune

Il sub 48 al momento risulta in F/3, in corso di costruzione si presenta al rustico ed è già presente una divisione interna con una tramezzatura che delimita l'area non interessata dal passaggio.





Sub 48 – tramezzo esistente

Per tale motivo, nell'effettuare la valutazione si terrà conto solo di tale superficie indipendente non interessata dal passaggio comune.



PROVENIENZA URBANISTICA – LOTTO 2

In seguito alla richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Marcellinara, il sottoscritto ha visionato la documentazione progettuale relativa ai titoli edilizi di provenienza degli immobili di cui al lotto 2.

In particolare tali immobili derivano dai seguenti titoli edilizi:

- **DIA num. 6194 del 23-10-2007;**
- **DIA num. 578 del 28/10/2010 variante in corso d'opera alla DIA 6194/07;**
- **Comunicazione fine lavori protocollo num. 7021 del 29-10-2010;**

Risulta inoltre depositato anche il Certificato di collaudo statico;

Tale documentazione si allega sotto la lettera B.



LOTTO 2.1 - FOGLIO 6, P.LLA 726 SUB 19 CATEGORIA F/3

Immobile di un solo piano, catastalmente in corso di costruzione, facente parte del complesso immobiliare denominato "Complesso Vignali".

Si accede con un ascensore ed una scala esterna posti sul retro del fabbricato.

Ha un'ampia metratura oltre un ampio terrazzo che affaccia su tre lati compreso la strada principale.

Internamente si presenta completamente al rustico con alcune divisioni interne, non completate. Mancano quindi divisioni interne, pavimenti rivestimenti, intonaci, infissi, impianti, etc..



TERAZZO ESCLUSIVO-AL RUSTICO INTERNO AL RUSTICO

DATI CATASTALI

In catasto l'immobile risulta identificato:

Foglio 6, particella 726, sub 19, categoria F/3 in corso di costruzione;



INTESTAZIONE CATASTALE – PROVENIENZA.

In catasto l'immobile risulta intestato alla ditta: [REDACTED]

[REDACTED] Acquistato con atto di COMPRAVENDITA di [REDACTED]

[REDACTED] INFANTINO CARMEN;

DIFFORMITÀ RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO DI PROVENIENZA

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità. Si precisa che attualmente l'immobile si trova completamente al rustico.

Tale situazione risulta anche nella comunicazione di fine lavori del 29-10-2010 protocollo num. 7021, nella quale l'immobile in questione viene indicato come **"immobile allo stato grezzo"**.



LOTTO 2.2- FOGLIO 6, P.LLA 726 SUB 46 CATEGORIA C/2

Immobile di un solo piano, catastalmente con destinazione deposito. Fa parte di un complesso immobiliare denominato "Complesso Vignali". Si posiziona al piano seminterrato



LOTTO NUM. 2.2 - FOGLIO 6, P.LLA 726 SUB 46 CATEGORIA C/2

Si accede sia attraverso una scala esterna posta sul retro del fabbricato da prendere al piano terra e scendere di un piano, sia attraverso un ingresso esterno posto sul retro del fabbricato. In entrambi i casi all'interno si



attraversano aree comuni e/o la porzione del sub 48 utilizzata come passaggio, (come meglio sopra specificato).

Internamente si presenta rifinito, è dotato di impianto elettrico e si accede attraverso un portoncino blindato di cm 90. Non sono presenti finestre in quanto il locale confina con pareti controterra.

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato occupato.

DATI CATASTALI

In catasto l'immobile risulta identificato:

Foglio 6, particella 726, sub 46; Categoria C/2, superficie catastale mq 27, rendita € 14,87;

INTESTAZIONE CATASTALE – PROVENIENZA.

In catasto l'immobile risulta intestato alla ditta: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Acquistato con atto di COMPRAVENDITA [REDACTED]

[REDACTED] Notaio: INFANTINO CARMEN;

DIFFORMITÀ RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO DI PROVENIENZA

Come già precisato in premessa tale immobile deriva dalla divisione catastale dell'originario sub 41.

In pratica, come si evince dal progetto e dalla comunicazione di fine lavori, al piano seminterrato era previsto un unico ambiente con destinazione deposito che successivamente è stato diviso solo catastalmente.



LOTTO 2.3 - FOGLIO 6, P.LLA 726 SUB 47 CATEGORIA C/2

Immobile di un solo piano, catastalmente con destinazione deposito. Fa parte di un complesso immobiliare denominato "Complesso Vignali". Si posiziona al piano seminterrato.



LOTTO NUM. 2.3 - FOGLIO 6, P.LLA 726 SUB 47 CATEGORIA C/2

Si accede dall'esterno, sia attraverso una scala esterna posta sul retro del fabbricato da prendere al piano terra e scendere di un piano; sia attraverso un ingresso esterno posto sul retro del fabbricato. In entrambi i casi



all'interno si attraversano aree comuni e/o la porzione del sub 48 utilizzata come passaggio, (come meglio sopra specificato).

Internamente si presenta completamente al rustico. Mancano divisioni interne, pavimenti, intonaci, impianti, etc..Non ci sono finestre in quanto il locale confina con pareti contro terra. L'unico ingresso è senza serramento.

All'interno sono presenti tubazioni al soffitto al servizio dei locali sovrastanti per acqua e fogna. Inoltre nelle zone contro terra sono presenti infiltrazioni di acqua.

DATI CATASTALI

In catasto l'immobile risulta identificato:

Foglio 6, particella 726, sub 47; Categoria C/2, superficie catastale mq 393, rendita € 193,67;

INTESTAZIONE CATASTALE – PROVENIENZA.

In catasto l'immobile risulta intestato alla ditta: [REDACTED]

[REDACTED] Acquistato con atto di COMPRAVENDITA [REDACTED]

[REDACTED] INFANTINO CARMEN;

DIFFORMITÀ RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO DI PROVENIENZA

Come già precisato in premessa tale immobile deriva dalla divisione catastale dell'originario sub 41.

In pratica, come si evince dal progetto e dalla comunicazione di fine lavori, al piano interrato era previsto un unico ambiente con destinazione deposito che successivamente è stato diviso solo catastalmente.

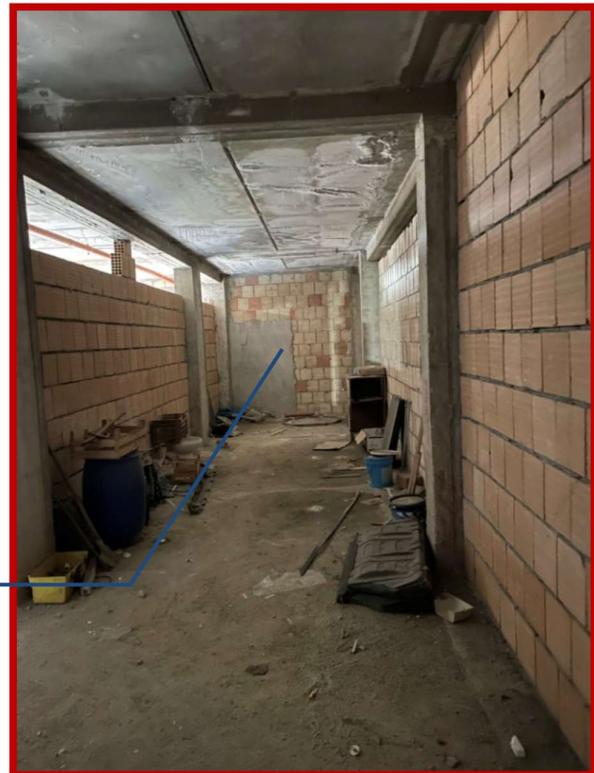


LOTTO 2.4 - FOGLIO 6, P.LLA 726 SUB 48 CATEGORIA F/3

Immobile di un solo piano, catastalmente con destinazione F/3. Fa parte di un complesso immobiliare denominato "Complesso Vignali". Si posiziona al piano seminterrato.



Parete esterna sulla quale realizzare eventualmente un accesso diretto dall'esterno alla porzione del sub 48 non interessata dal passaggio comune.

**LOTTO NUM. 2.4 - FOGLIO 6, P.LLA 726 SUB 48 CATEGORIA F/3**

Come precisato in premessa buona parte di tale immobile è utilizzato per l'accesso agli ulteriori locali posti al piano seminterrato tra cui il sub 46 e 47, oggetto di valutazione, e il sub 34 non interessato dalla valutazione.

Nella foto a destra si ritrae solo la zona già delimitata con una tramezzatura, non interessata dal passaggio.



Si accede dall'esterno, sia attraverso una scala esterna posta sul retro del fabbricato da prendere al piano terra e scendere di un piano; sia dall'ingresso comune posto sul retro del fabbricato.

Internamente si presenta completamente al rustico. Mancano divisioni interne, pavimenti, intonaci, impianti, etc..Non ci sono finestre. L'unico ingresso, attraverso l'area comune, è senza serramento.

All'interno sono presenti infiltrazioni di acqua provenienti dal soffitto.

Come già precisato tale locale in buona parte viene utilizzato per accedere agli ulteriori locali posti sullo stesso piano.

La parte restante non interessata dal "passaggio comune", potrebbe essere frazionata con una SCIA e quindi resa indipendente. Tale porzione si affaccia direttamente sul prospetto posteriore e quindi potrebbe avere anche un accesso esterno indipendente.

In tal modo si costituirebbero due immobili:

- **uno come bene comune non censibile, che resterebbe interessato dal passaggio comune;**
- **un'altro con accesso esterno indipendente non interessato dal passaggio comune.**

DATI CATASTALI

In catasto l'immobile risulta identificato:

Foglio 6, particella 726, sub 48; Categoria F/3;

INTESTAZIONE CATASTALE – PROVENIENZA.



In catasto l'immobile risulta intestato alla ditta: [REDACTED]

[REDACTED] Acquistato con atto di COMPRAVENDITA [REDACTED]

[REDACTED]: INFANTINO CARMEN;

DIFFORMITÀ RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO DI PROVENIENZA

Come già precisato in premessa tale immobile deriva dalla divisione catastale dell'originario sub 41.

In pratica, come si evince dal progetto e dalla comunicazione di fine lavori, al piano interrato era previsto un unico ambiente con destinazione deposito che successivamente è stato diviso solo catastalmente.



LOTTO 4 – MOBILI PER UFFICIO.

Come precisato in premessa, all'interno del lotto num. 1, ad uso ufficio, sono presenti una serie di arredi per ufficio. Al piano terra ci sono scrivanie, cassettiere, sedie e armadi a parete. Al piano primo ci sono due camere entrambi arredate con scrivanie, cassettiere, armadi e un salotto. Al sottotetto si trovano scrivanie ed un ampio tavolo da riunione. Al momento del sopralluogo si presentavano tutti in ottimo stato e con ottime finiture.

Di seguito l'elencazione completa di tali arredi:

AL PIANO SECONDO MANSARDATO :

- n. 9 sedie riunioni in acciaio cromato e pelle/simil-pelle nera
- n. 1 poltrona da scrivania in acciaio cromato in pelle/simil-pelle nera
- n. 1 ampio tavolo riunioni in legno/simil-legno per 10/12 posti a sedere
- n. 1 cassettiere in legno/simil-legno a 3 cassetti
- n. 1 scrivania angolare in legno/simil-legno
- n. 1 mobile basso archivio a 3 ante in legno/simil-legno
- n. 4 faretti neri da incasso nelle travi di legno sul soffitto della mansarda
- n. 2 applique da muro nere
- n. 2 applique bianche
- n. 1 Calcolatrice da tavolo marca Olivetti
- n. 1 Telefono nero

AL PIANO PRIMO NELLA STANZA A DX DOPO LE SCALE SI TROVA:

un set divani in con struttura tubolare in acciaio cromato pelle/simil-pelle bianco composto da n. 1 divano a due posti, n. 2 poltrone e n. 1 tavolino basso in acciaio cromato e vetro

- n. 1 scrivania in legno/simil-legno con cassettiere a tre cassetti e mobile archivio alto a 4 ante, tutto in legno/ simil-legno
- + n. 1 attaccapanni in acciaio cromato
- + n. 1 poltrona da scrivania in pelle/simil-pelle arancione
- + n. 2 applique da soffitto a 3 luci con struttura in acciaio e portalampada in vetro opaco.

AL PIANO PRIMO NELLA STANZA DI FRONTE ALLE SCALE SI TROVA:

- n. 1 scrivania angolare in legno/simil-legno
- n. 2 cassettiere a 3 cassetti in legno/simil-legno
- n. 1 mobile archivio basso a due ante
- n. 1 mobile archivio alto a tre ante



- n. 1 attaccapanni in metallo e plastica
- n. 2 sedie nere in tessuto con struttura metallica nera
- n. 1 poltrona da scrivania in tessuto con struttura metallica nera
- n. 1 telefono bianco senza fili
- n. 1 telefono nero
- n. 1 applique da soffitto a 4 luci in acciaio cromato.

NELLE SCALE E NEL PASSETTO AL PRIMO PIANO SONO PRESENTI RISPETTIVAMENTE:

- n. 2 applique ad una luce con struttura in metallo nera e porta lampada in vetro opaco bianco
- n. 1 applique da soffitto a 2 luci in acciaio cromato.

AL PIANO TERRA DELLA SEDE SI TROVANO:

- n. 3 scrivanie in legno/simil-legno
- n. 2 cassettiere a tre cassette in legno/simil-legno
- n. 1 mobile archivio basso in legno/simil-legno a 3 ante
- n. 1 mobile archivi basso in legno/simil-legno a 2 ante
- n. 1 mobile archivio alto in legno/simil-legno a 3 ante
- n. 1 mobile archivi alto in legno/simil-legno a 2 ante
- n. 3 pos per pagamenti con carte di credito e bancomat
- n. 3 modem e n. 1 switch
- n. 3 applique da soffitto a 3 luci in struttura metallica
- n. 1 attaccapanni in acciaio e plastica
- n. 1 quadro grande a parete con cornice bianca con all'interno una cartina plastificata della Calabria
- n. 1 quadro grande a parete con cornice bianca con all'interno una cartina plastificata della Sicilia
- n. 3 telefoni neri marca Yealink
- n. 3 poggiatesta in plastica
- n. 1 sedia nere in tessuto con struttura metallica nera
- n. 1 mobile basso a cassapanca in plastica bianca a tre scomparti
- n. 1 mobile porta scope bianco in plastica a due ante
- n. 3 cestini in plastica
- n. 1 applique da muro bianca
- n. 1 sgabello in plastica bianco chiudibile

Per una migliore comprensione si allega ampia documentazione fotografica sotto la lettera C.



STIMA DEGLI IMMOBILI



PREMESSA

Al fine di procedere con la valutazione degli immobili si è ritenuto congruo procedere con la stima applicando i valori OMI reperiti presso il sito dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'individuazione dei valori di riferimento si è tenuto conto sia della posizione degli immobili sia della loro destinazione d'uso.

In particolare risulta:

LOTTO 1 - IMMOBILE DESTINAZIONE UFFICIO;

LOTTO 2.1 - IMMOBILE DESTINAZIONE RESIDENZIALE – SUB 19;

LOTTO 2.2- IMMOBILE DESTINAZIONE DEPOSITO – SUB 46;

LOTTO 2.3 - IMMOBILE DESTINAZIONE DEPOSITO – SUB 47;

LOTTO 2.4- IMMOBILE DESTINAZIONE DEPOSITO – SUB 48;



LOTTO 1 - IMMOBILE CON DESTINAZIONE UFFICIO

Dall'analisi dei dati reperiti sul sito dell'Agenzia delle Entrate per posizione e destinazione d'uso risultano i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2							
Provincia: CATANZARO							
Comune: MARCELLINARA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO							
Codice di zona: B2							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Terziaria							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	750	1000	L	4,4	5,8	N

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, delle finiture sia interne che esterne, della posizione, si ritiene congrua l'applicazione di un prezzo pari ad €/mq 1000. L'immobile si sviluppa su tre livelli, ed ha una superficie totale commerciale di circa mq 136, considerando al 50% la superficie del sottotetto e il 10% della superficie della pertinenza esterna. Si ottiene quindi un valore stimato pari ad euro:

$$\text{€/mq } 1000 \times 136 = \text{EURO } 136.000,00$$

Come già precisato, dalle verifiche circa la regolarità urbanistica effettuate dal sottoscritto presso il Comune di Marcellinara sono emerse delle difformità che



si ritiene possano essere sanate, ai sensi della vigente normativa, con una SCIA in sanatoria che comporta un costo da sostenere pari a circa euro 5.000,00,oblazione compresa.

**IN DEFINITIVA SI STIMA TALE IMMOBILE PER UN IMPORTO
TOTALE PARI AD EURO 131.000,00**



LOTTO 2.1 - IMMOBILE RESIDENZIALE – SUB 19

Dall'analisi dei dati reperiti sul sito dell'Agenzia delle Entrate per posizione e destinazione d'uso risultano i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2							
Provincia: CATANZARO							
Comune: MARCELLINARA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO							
Codice di zona: B2							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L	2	2,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	1,8	2,5	N
Ville e Villini	NORMALE	700	950	L	2,3	3,2	N

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Tenendo conto delle caratteristiche relative all'intero fabbricato in cui ricade l'immobile, si ritiene congrua l'applicazione di un prezzo pari ad €/mq 850.

L'immobile si sviluppa su un solo livello ed ha un ampio terrazzo. In totale ha una superficie commerciale di circa mq 180, considerando al 30% la superficie del terrazzo. Si ottiene quindi un valore stimato pari ad euro:

$$\text{€/mq } 850 \times 180 = \text{EURO } 153.000,00$$

Tale immobile risulta completamente al rustico. Per il completamento necessita di pavimenti interni ed esterni, partizioni interne, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiatura, rivestimenti, impianto idrico, termico e elettrico, servizi igienici, etc.. Considerando l'attuale innalzamento dei costi



dei materiali edilizi, si stima, ad oggi, un costo da sostenere per tali opere di completamento pari ad euro 85.000,00. A tale importo va aggiunto un ulteriore costo da sostenere per le spese tecniche pari a circa euro 3.000,00.

IN DEFINITIVA SI STIMA TALE IMMOBILE PER UN IMPORTO TOTALE PARI AD EURO 65.000,00



LOTTO 2.2 - IMMOBILE USO DEPOSITO – SUB 46;

Dall'analisi dei dati reperiti sul sito dell'Agenzia delle Entrate per posizione e destinazione d'uso risultano i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2							
Provincia: CATANZARO							
Comune: MARCELLINARA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO							
Codice di zona: B2							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	450	L	1,6	2,1	N
Negozi	NORMALE	800	1100	L	5	6,9	N

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

[Legenda](#)

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Tenendo conto delle caratteristiche relative all'intero fabbricato in cui ricade l'immobile, delle finiture interne, della mancanza di finestrate, del piano in cui è ubicato, della situazione in cui si trova attualmente l'immobile, si ritiene congrua l'applicazione di un prezzo pari ad €/mq 350.

L'immobile si sviluppa su un solo livello ed ha una superficie commerciale di circa mq 27. Si ottiene quindi un valore stimato pari ad euro:

$$\text{€/mq } 350 \times 27 = \text{EURO } 9.450,00$$

Come già precisato, dalle verifiche circa la regolarità urbanistica effettuate dal sottoscritto presso il Comune di Marcellinara sono emerse delle difformità che



si ritiene possano essere sanate ai sensi della vigente normativa, con una SCIA in sanatoria che comporta un costo da sostenere pari a circa euro 2.000,00,oblazione compresa.

**IN DEFINITIVA SI STIMA TALE IMMOBILE PER UN IMPORTO
TOTALE PARI AD EURO 7.450,00**



LOTTO 2.3 - IMMOBILE USO DEPOSITO – SUB 47;

Dall'analisi dei dati reperiti sul sito dell'Agenzia delle Entrate per posizione e destinazione d'uso risultano i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2							
Provincia: CATANZARO							
Comune: MARCELLINARA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO							
Codice di zona: B2							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	450	L	1,6	2,1	N
Negozi	NORMALE	800	1100	L	5	6,9	N

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Tenendo conto delle caratteristiche relative all'intero fabbricato in cui ricade l'immobile e del piano in cui è ubicato, si ritiene congrua l'applicazione di un prezzo pari ad €/mq 350.

L'immobile si sviluppa su un solo livello ed ha una superficie commerciale di circa mq 393. Si ottiene quindi un valore stimato pari ad euro:

$$\text{€/mq } 350 \times 393 = \text{EURO } 137.550,00$$

Tale immobile risulta completamente al rustico. Per il completamento necessita di pavimenti interni, eventuali partizioni interne, intonaci e tinteggiatura, impianto elettrico. Si precisa che anche tale immobile non ha



finestrature. Inoltre durante il sopralluogo sono state riscontrate una serie di infiltrazioni che necessitano di un intervento.

Considerando l'attuale innalzamento dei costi dei materiali edilizi, si stima, ad oggi, un costo da sostenere per tali opere di completamento e di riparazione pari ad euro 55.000,00. Anche per tale immobile, dalle verifiche circa la regolarità urbanistica effettuate dal sottoscritto presso il Comune di Marcellinara sono emerse delle difformità che si ritiene possano essere sanate ai sensi della vigente normativa, con una SCIA in sanatoria che comporta un costo da sostenere pari a circa euro 2.000,00, oblazione compresa.

IN DEFINITIVA SI STIMA TALE IMMOBILE PER UN IMPORTO TOTALE PARI AD EURO 80.550,00



LOTTO 2.4 - IMMOBILE USO DEPOSITO – SUB 48;

Dall'analisi dei dati reperiti sul sito dell'Agenzia delle Entrate per posizione e destinazione d'uso risultano i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2							
Provincia: CATANZARO							
Comune: MARCELLINARA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO							
Codice di zona: B2							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	450	L	1,6	2,1	N
Negozi	NORMALE	800	1100	L	5	6,9	N

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

[Legenda](#)

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Tenendo conto delle caratteristiche relative all'intero fabbricato in cui ricade l'immobile e del piano in cui è ubicato nonché della posizione, si ritiene congruo l'applicazione di un prezzo pari ad €/mq 400.

Come precisato ai paragrafi precedenti considerato che tale immobile è interessato da un "passaggio comune" **si ritiene giusto escludere dalla valutazione tale superficie.** Per tale immobile è possibile presentare una SCIA di frazionamento, ottenendo quindi due unità immobiliari distinte di cui una interessata dal passaggio e quindi accatastata come bene comune non



censibile; l'altra relativa alla parte non interessata dal passaggio che, per come posizionata, potrà avere anche un accesso indipendente dall'esterno.

Invero, è già presente all'interno dei locali una tramezzatura che delimita tale superficie.

Dai rilievi effettuati risulta che tale porzione ha una superficie di circa mq 43. Si ottiene quindi un valore stimato pari ad euro:

€/mq 400 x 43 = EURO 17.200,00

Tale immobile risulta completamente al rustico. Per il completamento necessita di pavimenti interni, di eventuali partizioni interne, di intonaci e tinteggiatura, di impianto elettrico. Si precisa che anche tale immobile al momento non ha finestrate. Considerato che dal lato prospiciente il retro del fabbricato è possibile realizzare una finestrate oltre ad una porta di ingresso e che durante il sopralluogo sono state riscontrate una serie di infiltrazioni che necessitano di un intervento. Considerando l'attuale innalzamento dei costi dei materiali edilizi, si stima, ad oggi, un costo da sostenere per tali opere di completamento pari ad euro 5.000,00;

Anche per tale immobile, dalle verifiche circa la regolarità urbanistica effettuate dal sottoscritto presso il Comune di Marcellinara sono emerse delle difformità che si ritiene possano essere sanate ai sensi della vigente normativa, con una SCIA in sanatoria che comporta un costo da sostenere pari a circa euro 2.000,00, oblazione compresa.

IN DEFINITIVA SI STIMA TALE IMMOBILE PER UN IMPORTO TOTALE PARI AD EURO 10.200,00

(LA STIMA SI RIFERISCE SOLO ALLA PARTE NON INTERESSATA DAL PASSAGGIO).



LOTTO 3–ARREDO PER UFFICIO

Come sopra precisato, all'interno del lotto num. 1 sono presenti arredi per ufficio.

In particolare sono presenti arredi completi per tre ambienti ad uso ufficio di cui un direzionale, oltre un arredo completo per una sala riunione.



LOTTO NUM. 3–ARREDO UFFICIO DIREZIONALE AL PIANO PRIMO



LOTTO NUM. 3 – ARREDO UFFICIO AL P. PRIMO LOTTO NUM. 3 – ARREDO UFFICIO AL P. TERRA



LOTTO NUM. 3 – SALA RIUNIONE AL PIANO SOTTOTETTO



Tutti gli arredi al momento del sopralluogo si presentavano in ottimo stato oltre ad avere una ottima finitura.

Da un indagine di mercato svolta su vari siti internet di rivenditori simili si stima per tali arredi un valore a corpo pari ad **EURO 5.500,00;**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi della vigente normativa in materia di certificazione energetica per l'immobile di cui al lotto num. 1, con destinazione ufficio, necessita la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Per gli ulteriori immobili del lotto 2, considerato che il sub 19 risulta in categoria F/3 e che i restanti risultano depositi, per tali immobili non necessita la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

LOTTO	DESTINAZIONE	FOLGIO	P.LLA	SUB	VALORE STIMATO
1	Ufficio (A/10)	5	707	13	EURO 131.000,00
2,1	Residenziale (attualmente F/3)	6	726	19	EURO 65.000,00
2,2	Deposito (C/2)	6	726	46	EURO 7.450,00
2,3	Deposito (C/2)	6	726	47	EURO 80.550,00
2,4	Deposito(attualmente F/3)	6	726	48	EURO 10.200,00
3	Arredi per ufficio				EURO 5.500,00

Con osservanza

Il CTU

Catanzaro, lì 15-05-2022

F.to Il CTU
 Ing. Antonio De Nigris