
TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n.37/2019 r.g.espr.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro

Giudice dell'Esecuzione Dr. Luca MERCURI

Custode Giudiziario Avvocato CACIA Giovanni

RELAZIONE DEFINITIVA

Lotto 1 - Lotto 2 – Lotto 3 – Lotto 4 – Lotto 5 - Lotto 6

*Tecnico incaricato: Arch. Rosa Procopio
Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969
C.F. PRCRSO75H57C352S
P. Iva 03101700791*

*Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it*

INDICE

	Premessa	pag.	5
	Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.	8
1.	Risposta 1° quesito: identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.	pag.	12
	Confini.	pag.	16
1.1	Descrizione del bene.	pag.	16
1.2	Determinazione della superficie commerciale.	pag.	26
2.	Risposta 2° quesito: titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	27
3.	Risposta 3° quesito: stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale é occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag.	28
4.	Risposta 4° quesito: 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).	pag.	29
5.	Risposta 5° quesito: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag.	33
6.	Risposta 6° quesito: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag.	34
7.	Risposta 7° quesito: 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.	pag.	34

8.	Risposta 8° quesito: 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.	pag. 36
9.	Risposta 9° quesito: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.	pag. 37
9.1	Conformità catastale.	pag. 43
10.	Risposta 10° quesito: 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 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 dell'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag. 44
11.	Risposta 11° quesito: 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.	pag. 44
12.	Conclusioni	pag. 45

ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	- Verbali di sopralluogo. - Accesso agli atti.
- Allegato B	- Stralcio estratto di mappa catastale. - Visure catastali storiche. - Planimetrie catastali. - Elaborati planimetrici.
- Allegato C	- Risposta Agenzia delle Entrate in merito ai contratti. - Visure Registri Immobiliari. - Atto di acquisto. - Trascrizione pignoramento. - Certificazione notarile.
- Allegato D	- Rilievo Fotografico. - Schema grafico delle unità immobiliari con indicazione delle difformità.
- Allegato E	- Certificato di Destinazione Urbanistica - Certificazioni del Comune di Settingiano - Atti Autorizzativi. - A.P.E. - O.M.I.

PREMESSA.

Con ordinanza del 10 maggio 2021 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Luca MERCURI disponeva la nomina del sottoscritto Architetto PROCOPIO Rosa (in sostituzione dell'Ing. [REDACTED] [REDACTED] Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.37/2019 r.g.espr., promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.P.A., contro la Sig.ra [REDACTED] per la valutazione del compendio pignorato.

In data 15 maggio 2021 la sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandato ed avente per oggetto i seguenti quesiti: *Nomina esperto per valutazione del compendio pignorato, affinché provveda, solo dopo che il Custode/GE abbiano attestato che del compendio pignorato non faccia parte l'abitazione principale del debitore e della sua famiglia secondo le indicazioni delle circolari già indicate e che si sia assolto a quanto previsto dalla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata nonché, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015:*

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*

- 6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
- 7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
- 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 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 dell'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;*
- 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.*

Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2), 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento"), in relazione agli immobili per cui la procedura non è sospesa, disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

Dispone che nella relazione preliminare l'esperto nominato indichi gli elaborati del precedente esperto utilizzabili proficuamente per l'espletamento di quanto necessario per pervenire alla vendita del compendio pignorato; richiama il proprio provvedimento del 16.03.21, con riguardo all'immobile per cui le operazioni non potranno svolgersi fino al 30.06.21 (e salvo ulteriori proroghe ex lege), ai sensi dell'art. 54 ter DL18/20; dispone, che la relazione finale, così come previsto dall'art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata (21 ottobre 2021) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere chiarimenti necessari.

Autorizza il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ed atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ed estrarne copia.

La sottoscritta, in ottemperanza, in data 29 maggio e 19 giugno 2021 ha eseguito sopralluogo presso gli immobili per cui la procedura non è sospesa (primo sopralluogo esperito entro il termine previsto – conferimento incarico del 15 maggio 2021), ha svolto l'attività di controllo del fascicolo telematico e avviato la richiesta di documentazione presente presso i

Pubblici Uffici (accesso agli atti del Comune di Settingiano, esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate, istanza esistenza usi civici, visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale) ed ha redatto la relazione preliminare in data 10 agosto 2021.

In data 12 agosto 2021 ha effettuato il prosieguo delle operazioni peritali presso l'immobile per cui le operazioni non potevano svolgersi fino al 30 giugno e la verifica di alcuni aspetti in relazione alla conformità urbanistica degli immobili.

Si rappresenta che solo in data 29 settembre 2021 il Comune di Settingiano ha concluso la consegna dei documenti richiesti con pec del 5 giugno 2021, prot.n.3376 del 8 giugno 2021.

Pertanto, ha redatto la presente relazione definitiva, con allegata documentazione, come disposto nell'ordinanza dal Sig. Giudice.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Preliminarmente è stato esaminato il fascicolo di causa il quale risulta completo dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c.

Esaminata la documentazione del Custode Giudiziario attestante che del compendio pignorato la sola unità immobiliare costituente abitazione principale del debitore esecutato è quella posta al piano terra del fabbricato, identificata al Catasto Urbano del Comune di Settingiano al foglio 16, particella 118, subalterno 2, e che lo stesso professionista ha notiziato in merito alla circostanza che i beni di interesse non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, si è dato inizio alle operazioni di sopralluogo.

In data 29 maggio 2021, alle ore 10.30, come stabilito e comunicato alle parti con lettera del 20 maggio, inoltrata a mezzo raccomandata A/R ed a mezzo pec, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso il compendio oggetto di interesse.

Il pignoramento riguarda un intero fabbricato sito in Comune di Settingiano, Via Tommaso Campanella n. 64, e non come genericamente riportato in Via Campo, composto da un piano terra, primo, secondo e terzo (mansarda) collegati da vano scala interno, con pertinente corte.

Il piano terra è costituito dall'androne di ingresso al fabbricato, dotato di un locale ad uso ripostiglio, un vano scala di accesso ai piani superiori, da un appartamento e ad un ulteriore vano adibito a camera da letto con servizio igienico, e da due locali ad uso magazzino accessibili dall'esterno (corte comune). I piani primo, secondo e terzo sono costituiti da un appartamento a piano.

In tale occasione erano altresì presenti l'avvocato Cacia Giovanni in qualità di custode giudiziario, la Sig.ra [REDACTED] in qualità di debitrice esecutata ed il Sig. [REDACTED] figlio della debitrice e occupante un appartamento del compendio pignorato.

I presenti riferivano a verbale che il piano terra è occupato dalla debitrice e famiglia mentre l'appartamento posto al piano primo ed identificato con il subalterno 5 risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e famiglia, figlia della debitrice, senza alcun contratto di locazione, l'appartamento posto al piano secondo ed identificato con il subalterno 6 è occupato dal Sig. [REDACTED] e famiglia, senza alcun titolo, e l'appartamento al piano mansardato, subalterno 7, è utilizzato ad uso deposito da tutti i componenti della famiglia della debitrice.

Ebbene, data lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice, si effettuava sopralluogo presso i beni oggetto di interesse e, in conformità a quanto stabilito nell'ordinanza di nomina, si esperiva visita agli immobili per i quali la procedura non è sospesa e pertanto escludendo l'unità immobiliare posta al piano terra, identificata al foglio 16, p.lla 118, sub 2, costituente abitazione principale del debitore esecutato (per la quale le operazioni di sopralluogo non si potevano svolgere sino al 30 giugno 2021) eseguendo rilievo fotografico dei beni, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Al fine di rispondere ai quesiti, si indicava a verbale la necessità di acquisire la certificazione degli impianti esistenti compresi eventuali libretti degli stessi. A tal proposito la Sig.ra [REDACTED] riferiva che, segnatamente a quelli dell'impianto termico, erano stati consegnati al precedente CTU; tali documenti non sono stati rintracciati tra gli atti depositati telematicamente dal precedente professionista.

Alle ore 11.35 venivano sospese le operazioni di sopralluogo stabilendo che, stante il numero degli immobili da visitare, le operazioni di sopralluogo sarebbero proseguite in data 19 giugno 2021 e quindi tutte le parti si intendevano avvisate.

Al fine di eseguire la detta attività di sopralluogo, stante le precarie condizioni di salute della debitrice, il Sig. ██████████ si rendeva disponibile ad essere presente alla data e ora stabilita per consentire l'accesso agli immobili di interesse della procedura.

In data 19 giugno 2021, alle ore 9.30, come stabilito nel precedente verbale di sopralluogo, la sottoscritta si è portata sui luoghi di interesse.

Al sopralluogo erano altresì presenti la Sig.ra ██████████ in qualità di debitrice esecutata ed il Sig. ██████████ il quale si rendeva disponibile ad accompagnare la scrivente CTU presso i beni di interesse.

La scrivente ha eseguito rilievo metrico e fotografico dei beni riportando misure e osservazioni su separati fogli, effettuando anche il rilievo del lato posteriore del fabbricato non facilmente raggiungibile a causa della differenza di quota tra il piano di posa del fabbricato ed il terreno circostante (posto ad una quota più alta e contenuto dal muro di confine) e della folta vegetazione.

Tale facciata risulta fortemente degradata e, in particolare, la parte sottostante dei balconi presenta lo sfondellamento dei laterizi con ossidazione dei ferri di armatura (con distacco e caduta di parte dei fondelli), come rappresentato nel rilievo fotografico trasmesso in allegato.

Alle ore 10.20 venivano sospese le operazioni e redatto il relativo verbale.

Successivamente, in data 12 agosto 2021, alle ore 17.00, in conformità a quanto disposto nell'ordinanza di nomina, veniva effettuato altro sopralluogo presso l'unità immobiliare posta al piano terra ed identificata con il subalterno 2 (abitazione principale della debitrice esecutata) e quella posta al piano terzo.

In tale occasione era presente la Sig.ra ██████████ in qualità di debitrice esecutata e alle ore 17.30 si presentava il Sig. ██████████ che si rendeva disponibile ad accompagnare la scrivente CTU presso i detti beni.

Data lettura di quanto disposto dal Sig. Giudice in merito all'unità immobiliare posta al piano terra (subalterno 2), sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici riportando misure e osservazioni su

separati fogli.

Inoltre, si è reso necessario una ulteriore visita presso l'unità immobiliare posta al terzo piano al fine di verificare alcuni aspetti tecnici.

Alle ore 18,00 venivano sospese le operazioni di sopralluogo e redatto il verbale, trasmesso in allegato A alla presente.

Tutto quanto sopra, sono state avviate le ricerche finalizzate a reperire i documenti necessari alla redazione della relazione tecnica estimativa finale, con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Uffici preposti del Comune di Settingiano.

A tal proposito si rappresenta che l'Ufficio Tecnico del Comune di Settingiano solo in data 29 settembre 2021 ha completato la consegna di quanto richiesto con accesso formale agli atti effettuato dalla scrivente.

Beni siti in Comune di Settingiano

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE.

Il pignoramento riguarda un intero fabbricato sito in Comune di Settingiano, Via Tommaso Campanella n. 64, composto da un piano terra, primo, secondo e terzo (mansarda) con pertinente corte e costituito dai seguenti immobili:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un appartamento posto al piano terra del fabbricato sito in via Tommaso Campanella n.64 del Comune di Settingiano (sub 2).
- B. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad uso magazzino posta al piano terra del fabbricato sito in via Tommaso Campanella n.64 del Comune di Settingiano (sub 3).
- C. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad uso magazzino posta al piano terra del fabbricato sito in via Tommaso Campanella n.64 del Comune di Settingiano (sub 4).
- D. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in via Tommaso Campanella n.64 del Comune di Settingiano (sub 5).
- E. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito in via Tommaso Campanella n.64 del Comune di Settingiano (sub 6).
- F. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un appartamento posto al piano terzo del fabbricato sito in via Tommaso Campanella n.64 del Comune di Settingiano (sub 7).
- G.** Inoltre, il fabbricato è dotato di parti comuni quali scala, androne, ripostiglio al piano terra e la corte esterna, identificati con il sub 1, come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico trasmesso in allegato B.

Gli immobili di cui ai punti A, B, C, D, E, F e G sono indentificati al Catasto Urbano del Comune di Settingiano come di seguito specificato.

Catasto Fabbricati.

- A. Identificato:** foglio 16, particella 118, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 67 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, rendita Euro 232,41. Via Campo, piano Terra.
- B. Identificato:** foglio 16, particella 118, sub 3*, categoria C/2, classe 2, consistenza 139 mq, superficie catastale 490 mq, rendita Euro 150,75, Via Campo, piano Terra.
- C. Identificato:** foglio 16, particella 118, sub 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale 24 mq, rendita Euro 20,6, Via Campo, piano Terra.
- D. Identificato:** foglio 16, particella 118, sub 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 141 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita euro 361,52, Via Campo, piano primo.
- E. Identificato:** foglio 16, particella 118, sub 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 143 mq, rendita euro 335,70, Via Campo, piano secondo.
- F. Identificato:** foglio 16, particella 118, sub 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 143 mq, totale escluse aree scoperte 143 mq, rendita euro 361,52, Via Campo, piano terzo.
- G. Identificato:** foglio 16, particella 118, sub 1, bene comune non censibile (vano scala, ripostiglio al piano terra e corte esterna), comune a tutte le unità immobiliari.

Intestati: [REDACTED] proprietaria per 1/1, debitrice esecutata.

Coerenza: vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di trascrizione del pignoramento ed i dati catastali.

Nota: l'immobile di cui al punto B, locale magazzino identificato al sub 3*, risulta frazionato e una porzione dello stesso adibito a camera da letto con servizio igienico. Tale vano è direttamente accessibile dall'atrio del vano scala posto al piano terra, come meglio specificato al paragrafo 9.

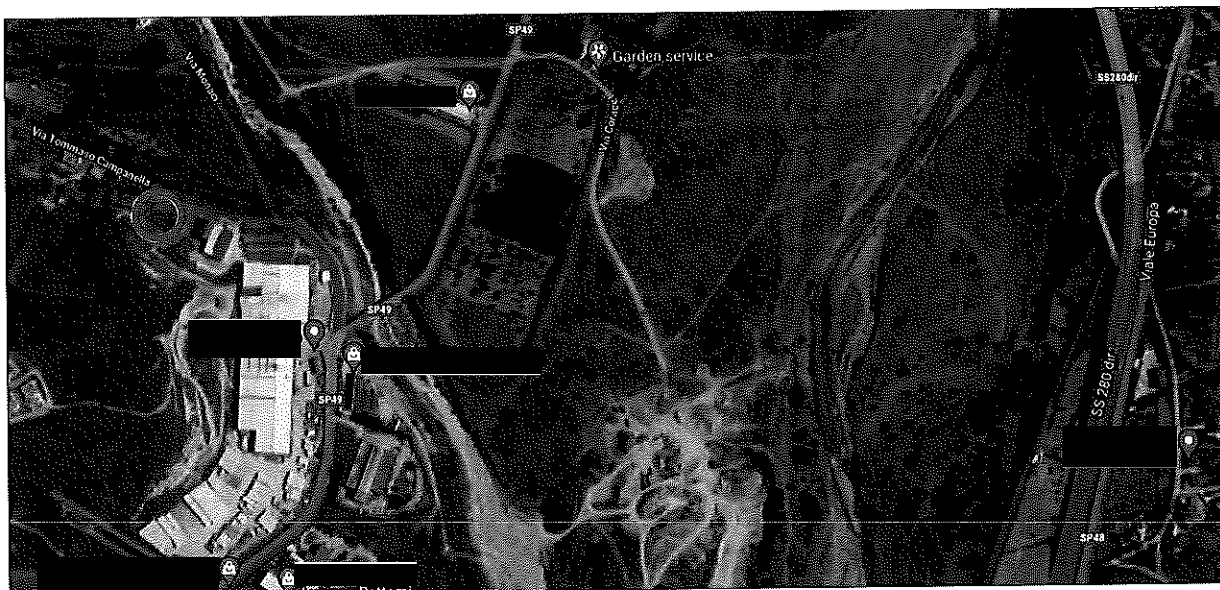


Fig. 1 –STRALCIO ORTOFOTO (fonte Google Maps).

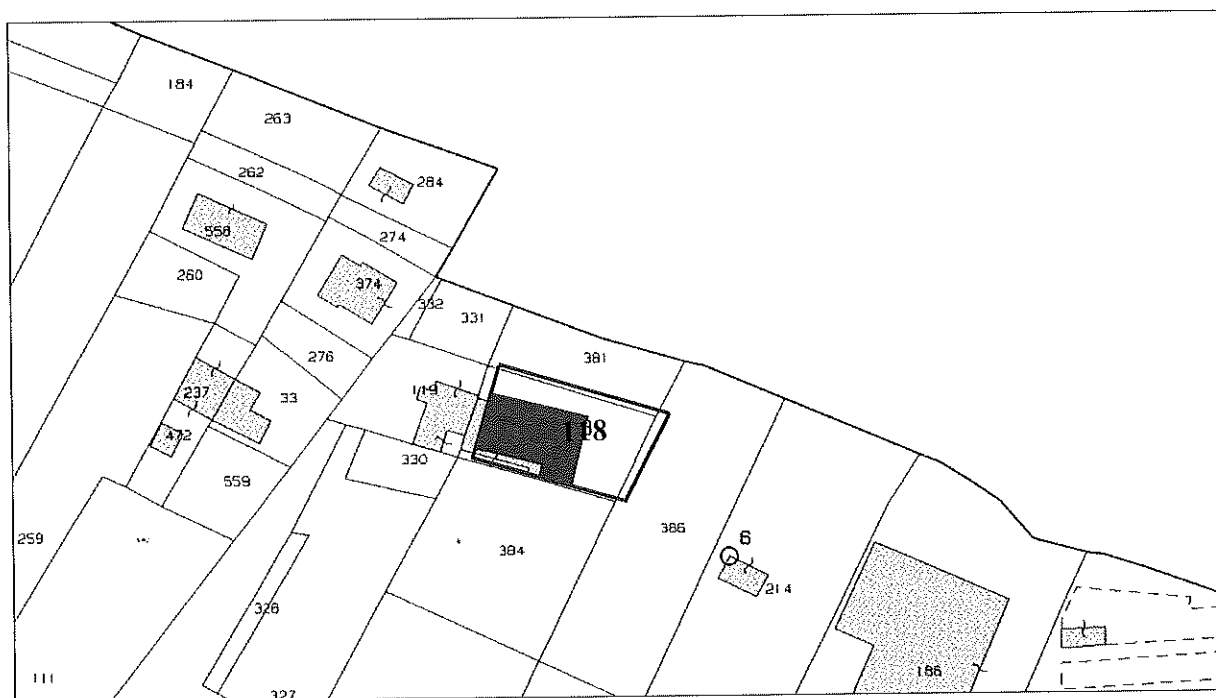


Fig. 2 - STRALCIO DEL FOGLIO CATASTALE.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avv. Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Fig. 3 –SOVRAPPOSIZIONE TRA ORTOFOTO E CATASTALE.



Fig. 4 –ORTOFOTO.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avv. Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Confini. Il fabbricato, costituito da un piano terra, primo, secondo, terzo e area pertinenziale, confina ad ovest con fabbricato di altrui proprietà e per i restanti lati con terreni della medesima proprietà.

Inoltre, unitamente alla presente, si trasmette in Allegato D il rilievo fotografico che descrive lo stato dei luoghi per come rilevato dalla scrivente nel corso della visita di sopralluogo.

1.1 DESCRIZIONE DEL BENE.

Il fabbricato è situato nella zona di Martelletto, località Campo, del Comune di Settingiano. Tale zona è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 49 che si dirama dalla Strada Statale 280 dei Due Mari fino alla predetta località.

La zona pianeggiante in cui è ubicato l'immobile risulta essere caratterizzata dalla presenza di immobili ad uso residenziale e nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi e/o attività commerciali ma attività artigianali/industriali.

L'immobile è dotato di ingresso pedonale e carrabile accessibile direttamente dalla prospiciente via Tommaso Campanella.



Fig. 5 – VISTA LATO INGRESSO.

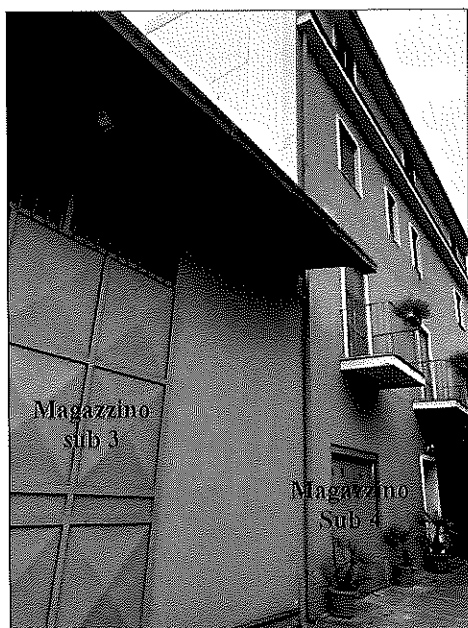


Fig. 6 - VISTA LATO INGRESSO.

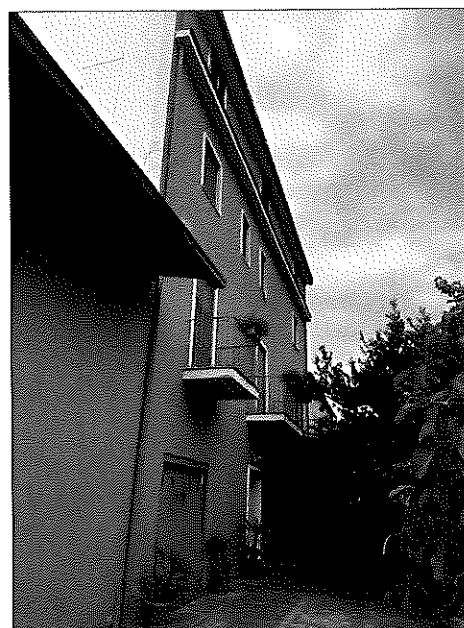
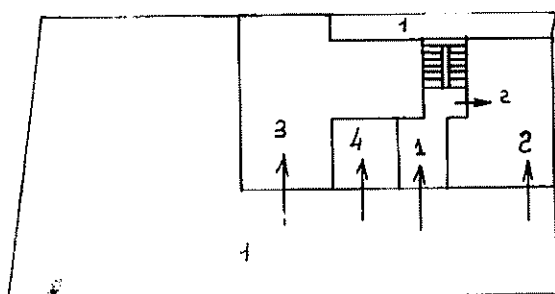


Fig. 7 - VISTA LATO INGRESSO.

Il fabbricato per civile abitazione è costituito da quattro piani fuori terra con circostante e pertinente corte su tre lati.



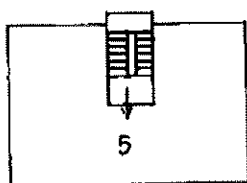
- Sub 1 - Beni a servizio del fabbr. (corte, scala, andron)
- Sub 2 - App.to al piano terra
- Sub 3 - Magazzini al piano terra
- Sub 4 - Magazzino al piano terra
- Sub 5 - App.to al piano primo
- Sub 6 - Appartamento al piano secondo
- Sub 7 - Appartamento al piano terzo (mansarda)

Fig. 8 - Stralcio elaborato planimetrico piano terra del fabbricato ed elenco subalterni.

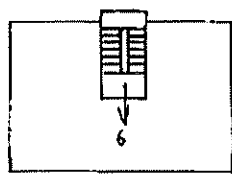
Il piano terra risulta composto da due locali adibiti ad uso magazzino (sub 3 e sub 4) con ingresso dalla corte (sub 1), da un appartamento (sub 2) accessibile dall'atrio del vano scala comune (sub 1), e da un vano adibito a camera da letto con servizio igienico anch'esso accessibile direttamente dall'atrio del piano terra (porzione del magazzino sub 3).

Il vano scala di distribuzione ai piani, non dotato di ascensore, presenta al piano terra un locale ripostiglio.

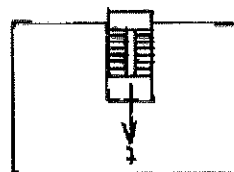
I piani primo, secondo e terzo sono costituiti da un appartamento ciascuno.



Piano primo



Piano secondo



Piano terzo

Sub 5 - App.to al piano primo

Sub 6 - Appartamento al piano secondo

Sub 7 - Appartamento al piano terzo (mansarda)

Fig. 9- Stralcio elaborato planimetrico piano primo, piano secondo e piano terzo del fabbricato ed elenco subalterni.

La struttura portante dell'edificio, come si evince dal certificato di idoneità statica, è parte in cemento armato ed in parte in muratura e la copertura a tetto con due falde.

Si rappresenta che dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che il fabbricato necessita di opere di manutenzione e la facciata posta a Sud, tinteggiata di colore giallo, risulta degradata; in particolare, alcuni sottobalconi presentano il distacco e caduta dei fondelli con ferri di armatura a vista in fase di ossidazione, come si può rilevare anche dalla documentazione fotografica trasmessa in Allegato D.



Fig. 10_ Dettaglio facciata posteriore



Fig. 11_ Dettaglio facciata posteriore,

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avv. Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

La facciata lato ingresso, intonacata e tinteggiata di color mattone, risulta, segnatamente al piano terra, in parte degradata presumibilmente da umidità di risalita, fenomeno presente anche all'interno del vano scala e dell'appartamento posto al piano terra.



Foto 12 - Vista sulla zona di ingresso



Foto 13- Vista vano scala

L'appartamento al piano terra, identificato con il subalterno 2, presenta finiture del tipo economico. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in monocottura e porte interne in legno, infissi esterni in alluminio, dotati di oscuranti dello stesso materiale. Il portoncino di ingresso é del tipo non blindato. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Il soggiorno è dotato di camino. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati.

Dal sopralluogo è emerso che l'unità abitativa non possiede allo stato le caratteristiche che ne consentirebbero l'agibilità in quanto non adeguato alle norme igienico sanitarie (servizio igienico che accede direttamente nel locale cucina, e vano soggiorno non sufficientemente aeroilluminato).

Si evidenzia che in aderenza alla facciata posta a Nord e sulla corte esterna, è stato realizzato un vano chiuso (una veranda con struttura in alluminio e tetto di copertura) di circa 27 mq in ampliamento del detto appartamento e adibito a cucina soggiorno in difformità a quanto assentito e come meglio rappresentato al paragrafo 9.

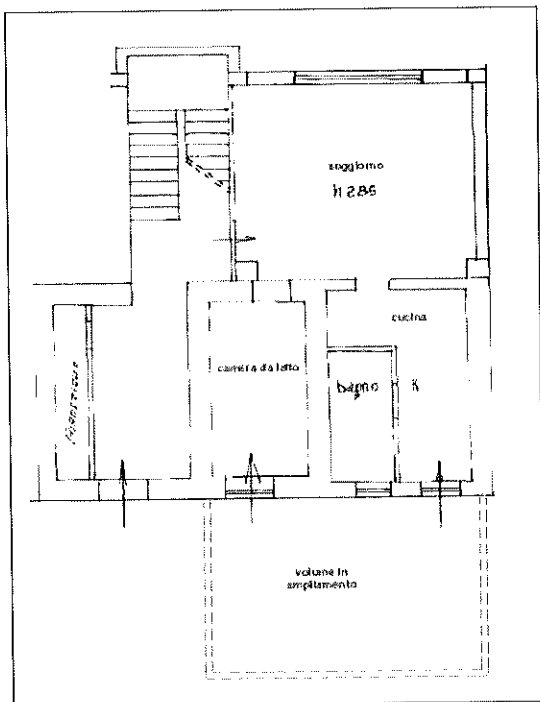


Foto 14- Schema grafico Appartamento piano terra sub 2.



Foto 15- Ampliamento piano terra

Inoltre, a carico delle pareti interne dell'unità immobiliare è stata rilevato un degrado diffuso dovuto presumibilmente ad umidità di risalita come si evince anche dal rilievo fotografico allegato.

Il bene in generale necessita di opere di manutenzione e gli impianti sono senza le dichiarazioni di conformità.



Foto 16 – Vista interno -appartamento piano terra



Foto 17 – Vista interno -appartamento piano terra

Il locale magazzino posto al piano terra ed identificato con il subalterno 3, accessibile dalla corte esterna del fabbricato, è costituito sostanzialmente da un unico grande vano con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate senza finitura e vani finestra con infissi in ferro. L'ingresso è dotato di portone metallico.

Tale unità, in difformità a quanto assentito, risulta oggetto di un frazionamento immobiliare che ha comportato la realizzazione di un vano adibito a camera da letto con servizio igienico accessibile direttamente dal vano scala, come meglio specificato al paragrafo 9. Per il bene non risultano rilasciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

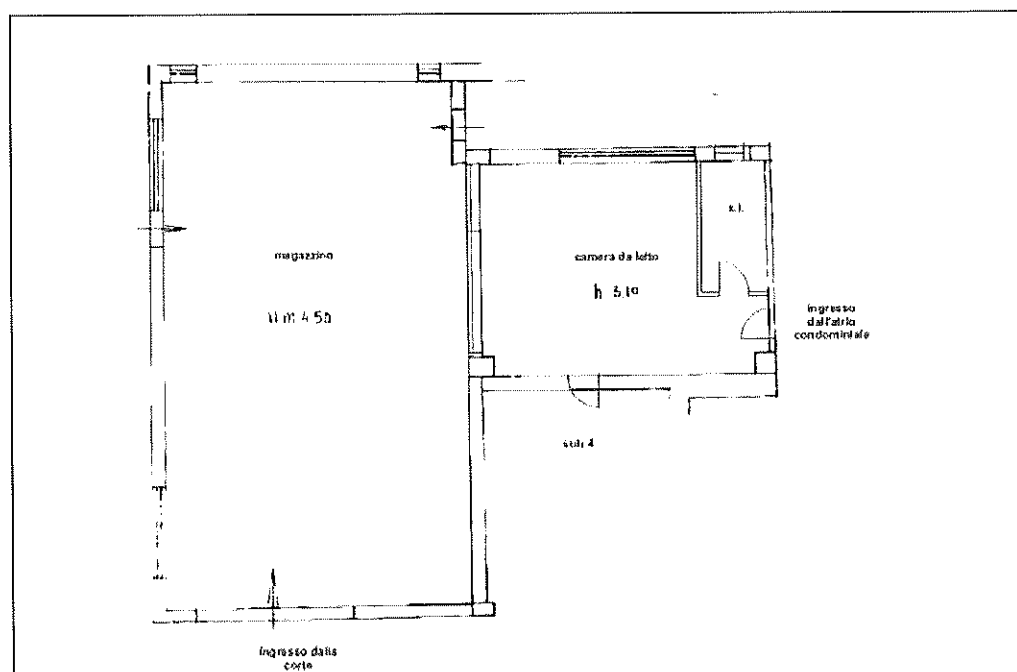


Foto 18 – Schema grafico del locale magazzino sub 3.

Il locale magazzino posto al piano terra ed identificato con il subalterno 4, accessibile dalla corte esterna del fabbricato, è costituito da un vano con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate.

L'ingresso è dotato di portone in metallo. Per il bene non risultano rilasciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

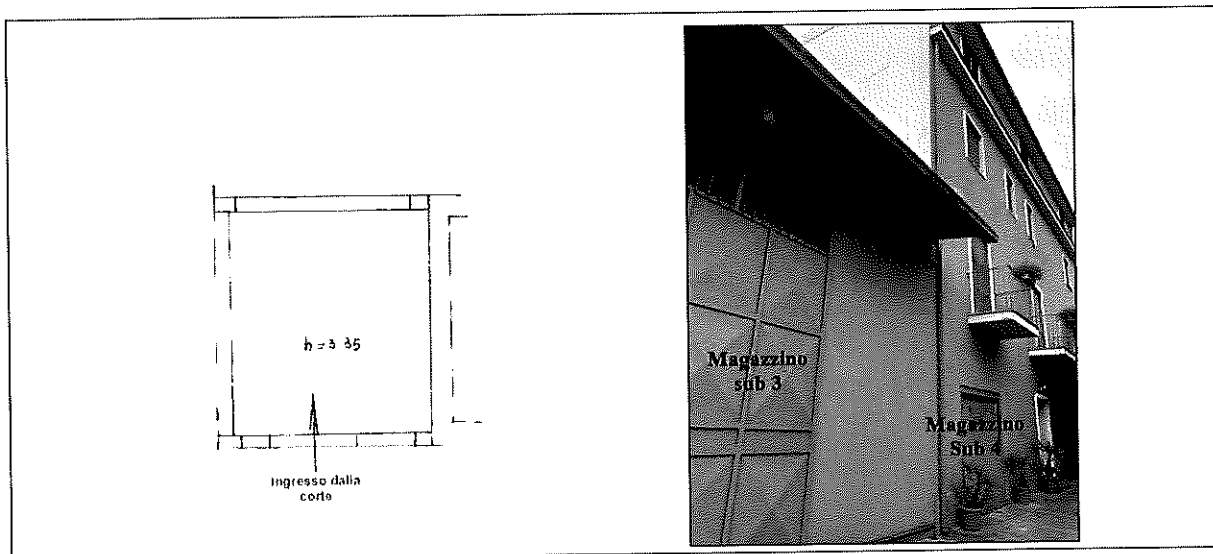


Foto 19 – Schema grafico del locale magazzino sub 4.

L'appartamento posto al piano primo ed identificato con il subalterno 5, presenta pavimenti in parte in marmo ed in parte in piastrelle di monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in parte in legno ed in parte in alluminio con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc. Il portoncino di ingresso é del tipo non blindato. La cucina-pranzo ed i due servizi igienici presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. La cucina-pranzo è dotata di termocamino. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. L'unità immobiliare ha una doppia esposizione ed è dotata di balconi alcuni dei quali risultano fortemente degradati e segnatamente quelli posti sulla facciata a Sud con distacco e caduta dei fondelli e ossidazione dei ferri di armatura a causa presumibilmente di infiltrazione di acqua dalla superficie pavimentata del balcone stesso. Per il bene non risultano rilasciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

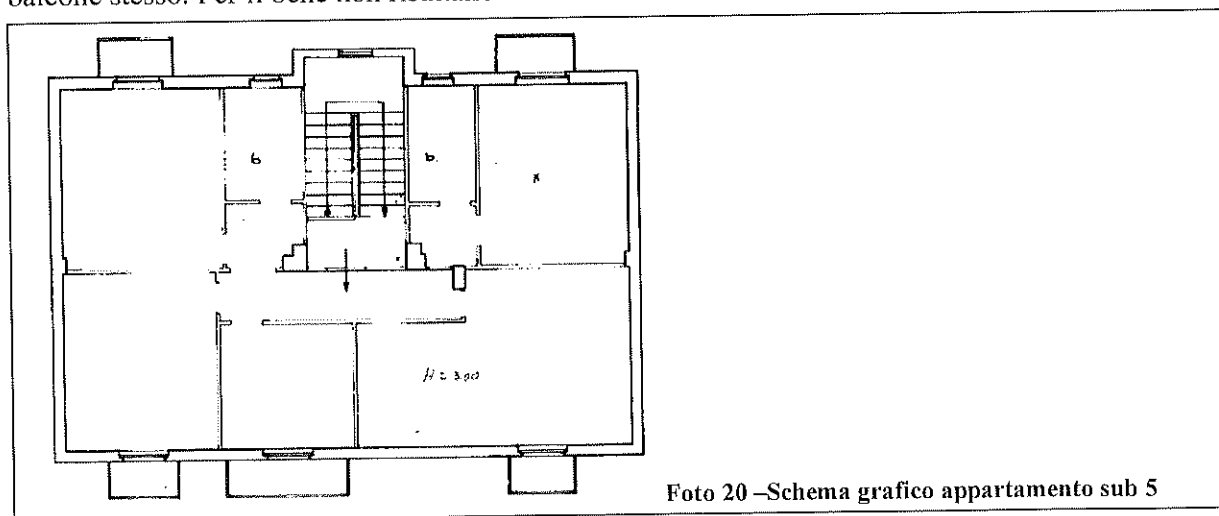


Foto 20 –Schema grafico appartamento sub 5

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avv. Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

L'appartamento posto al piano secondo ed identificato con il subalterno 6 presenta pavimento costituito da piastrelle di monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparella in pvc.

Il portoncino di ingresso é del tipo non blindato. La cucina pranzo ed i due servizi igienici presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. La cucina pranzo è dotata di termocamino. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. L'unità immobiliare ha una doppia esposizione ed è dotata di balconi posti sul lato a Sud che risultano fortemente degradati con distacco e caduta dei fondelli e ossidazione dei ferri di armatura a causa presumibilmente di infiltrazione di acqua dalla superficie pavimentata del balcone stesso.

Dal rilievo effettuato è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto assentito con la realizzazione della zona soggiorno non conforme alle vigenti norme igienico sanitarie.

Tali aspetti sono meglio specificati al paragrafo 9. Per il bene non risultano rilasciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

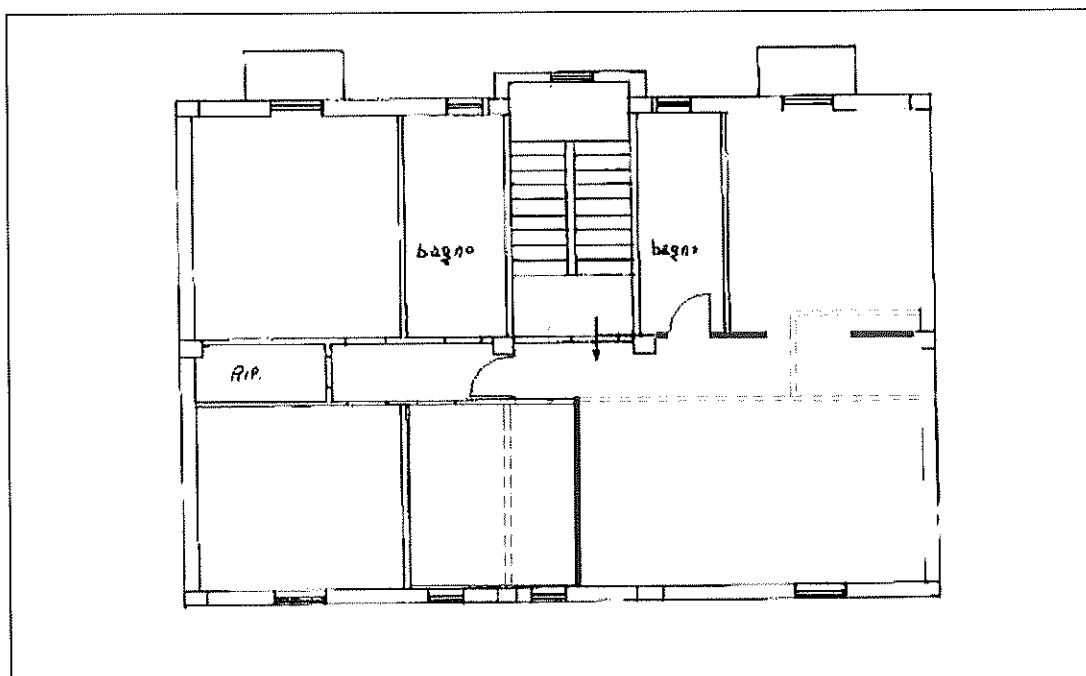


Foto 21 – Schema grafico appartamento sub 6.

L'appartamento posto al piano terzo mansardato ed identificato con il subalterno 7 presenta delle finiture economiche e fortemente degradate, segnatamente i sanitari ed i pavimenti.

Nello specifico i pavimenti risultano in parte mancanti, sollevati e lesionati.

Inoltre, in seguito al sopralluogo, si è riscontrato che l'unità immobiliare, pur essendo assentita come appartamento, non è conforme alle norme igienico sanitarie in quanto non risulta soddisfatto il rapporto aeroilluminante degli ambienti e non possiede l'altezza minima prevista e pertanto non può ottenere il certificato di agibilità. Tali aspetti sono meglio specificati al paragrafo 9.

L'appartamento risulta adibito a deposito e presenta porte interne in legno, pavimento in monocottura, ed infissi esterni in alluminio. Il bene, in generale, risulta fortemente degradato e necessita di opere di manutenzione.

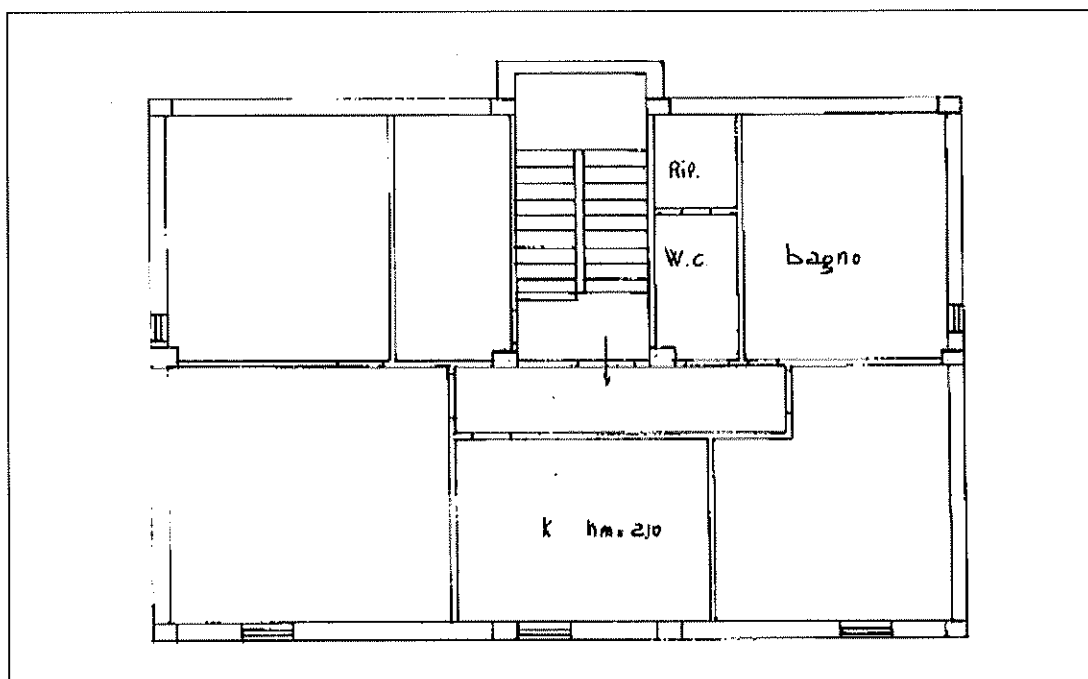


Foto 22 – Schema grafico appartamento sub 7.

L'unità immobiliare ha una copertura a tetto con falde e la porzione relativa al corridoio, vano cucina e due camere risulta praticabile con un'altezza media di circa 2.25 m, mentre l'altra parte dell'unità immobiliare presenta un'altezza media di circa 1.50 m, con vani la cui altezza interna nel punto più basso è pari a circa 50 cm. In tale porzione, non facilmente accessibile, trovano ubicazione i due servizi igienici e dei vani adibiti a deposito non sufficientemente aerati. Inoltre,

uno dei servizi igienici non è ispezionabile in quanto non accessibile a causa della porta bloccata dal sollevamento delle piastrelle del pavimento. L'unità presenta anche un ulteriore vano adibito a deposito accessibile direttamente dal vano scala.

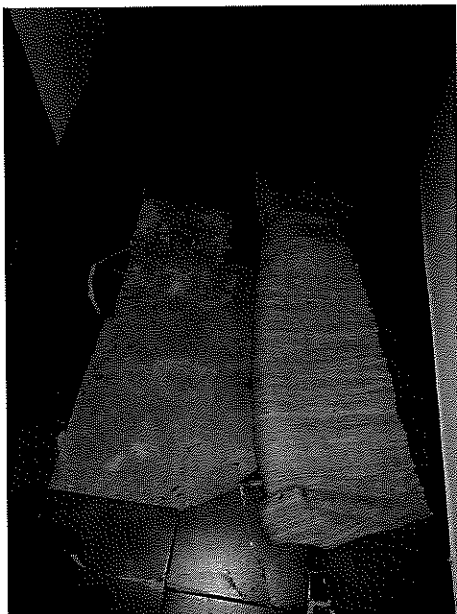


Foto 23 – Finitura appartamento sub 7



Foto 24 – Finitura appartamento sub 7

Sulla corte esterna, in aderenza al locale magazzino identificato con il sub 3, è stato realizzato in totale difformità a quanto assentito una tettoia di copertura ed un piccolo locale adibito a servizio igienico.

Quanto sopra è riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.



Fig. 25- Tettoia e vano adibito a servizio igienico realizzato sulla corte esterna in aderenza al magazzino sub 3.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avv. Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

1.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata come prescritto dalla bibliografia di riferimento, quale ad esempio le linee guida dell'Agencia delle Entrate - Settore Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, ecc. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, ecc.).

Pertanto, la superficie commerciale dell'appartamento posto al piano terra, subalterno 2, misura circa 67 mq, pari alla somma della superficie coperta dell'appartamento comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Superficie commerciale appartamento piano terra, subalterno 2 = 67 mq.

La superficie commerciale del locale magazzino posto al piano terra, subalterno 3, misura circa 139 mq, pari alla somma della superficie coperta dell'unità immobiliare comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Superficie commerciale locale magazzino piano terra, subalterno 3 = 139 mq.

La superficie commerciale del locale magazzino posto al piano terra, subalterno 4, misura circa 24 mq, pari alla somma della superficie coperta dell'unità immobiliare comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni.

Superficie commerciale locale magazzino piano terra, subalterno 4 = 24 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento posto al piano primo, subalterno 5, misura circa 143 mq, pari alla somma della superficie coperta del piano comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (140 mq), e della superficie dei balconi (10 mq) calcolati al 30 % (3 mq).

Superficie commerciale appartamento piano primo, sub 5: 140 mq + 3 mq = 143 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento posto al piano secondo, subalterno 6, misura circa 141 mq, pari alla somma della superficie del piano comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (140 mq), della superficie dei balconi (4 mq) calcolati al 30% (1,20 mq)
Superficie commerciale appartamento piano secondo sub 6: 140 mq + 1,20 mq = 141,20 mq = 141 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento posto al piano terzo, subalterno 7, misura circa 140 mq, pari alla somma della superficie del piano comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Superficie commerciale appartamento piano terzo sub 7 = 140 mq.

2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di piena proprietà, per la quota di 1/1, della Sig.ra [REDACTED] in quanto l'area su cui sorge il compendio pignorato è pervenuta per atto di donazione e divisione del 14/04/1976, repertorio n. 79825, a firma del Notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 07/05/1976 ai nn. R.G. 7405, R.P.6740 (la donazione), da potere dei Sigg. [REDACTED] ed ai nn. R.G.7407, R.P.6742 (la divisione), da comproprietà con i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]. La donazione ha riguardato il terreno della superficie catastale di 12.120 mq, in Comune di Settingiano, censito al Catasto Terreni al foglio 16, particella 34 con entrostante fabbricato rurale.

La divisione ha riguardato il terreno della donazione, della superficie catastale di 6.030 mq, in Comune di Settingiano, censito al Catasto Terreni al foglio 16 con la particella 52 (ex part.34/b) ed un vano al piano terra del fabbricato rurale esistente in detto fondo.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

I beni oggetto di stima risultano **non liberi ed occupati anche da soggetti terzi.**

Nello specifico, alla data del sopralluogo, l'appartamento posto al piano primo ed identificato con il subalterno 5, risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] famiglia, figlia della debitrice esecutata, senza alcun contratto; l'appartamento posto al piano secondo ed identificato con il subalterno 6 risulta occupato dal Sig. [REDACTED] e famiglia, figlio della debitrice, senza alcun contratto; l'appartamento posto al piano terzo, identificato con il subalterno 7, adibito ad uso deposito ed i locali magazzino posti al piano terra identificati con i subalterni 3 e 4 sono utilizzati da tutti i familiari della debitrice, come dalla stessa dichiarato nel verbale di sopralluogo.

L'appartamento posto al piano terra, identificato con il subalterno 2, e la porzione del locale magazzino sub 3 adibita a camera da letto con bagno sono occupati dalla Sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente e da quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate con lettera del 27 maggio 2021 si evince che per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano registrati contratti di locazione.

Il pignoramento dell'immobile del 14 marzo 2019, repertorio 1984, risulta trascritto in data 22 marzo 2019, ai nn. R.G. 3898, R.P. 3128.

I documenti afferenti in Allegato C.

4. 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; PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE SIMILI).

Il criterio di stima adottato è quello sintetico – comparativo. Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare, tenendo conto delle caratteristiche dei beni in esame, e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi. Per una corretta identificazione di tale valore si è svolta sia una indagine di mercato sulle più recenti trattative di compravendita di beni con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima e sia con riguardo alla banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre dell'anno 2020 (elemento documentale trasmesso in allegato E). Il fabbricato è situato nella zona di Martelletto, località Campo del Comune di Settingiano, e quindi posto in zona periferica caratterizzata dalla presenza di immobili ad uso residenziale con servizi e/o attività commerciali non posti nelle immediate vicinanze, raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 49 che diramandosi dalla Strada Statale 280 dei Due Mari conduce alla predetta località. L'area di Settingiano, in termini di quotazioni immobiliari, risulta compresa nella fascia OMI denominata zona E1, suburbana (di colore rosa) come indicato nella Figura 26:

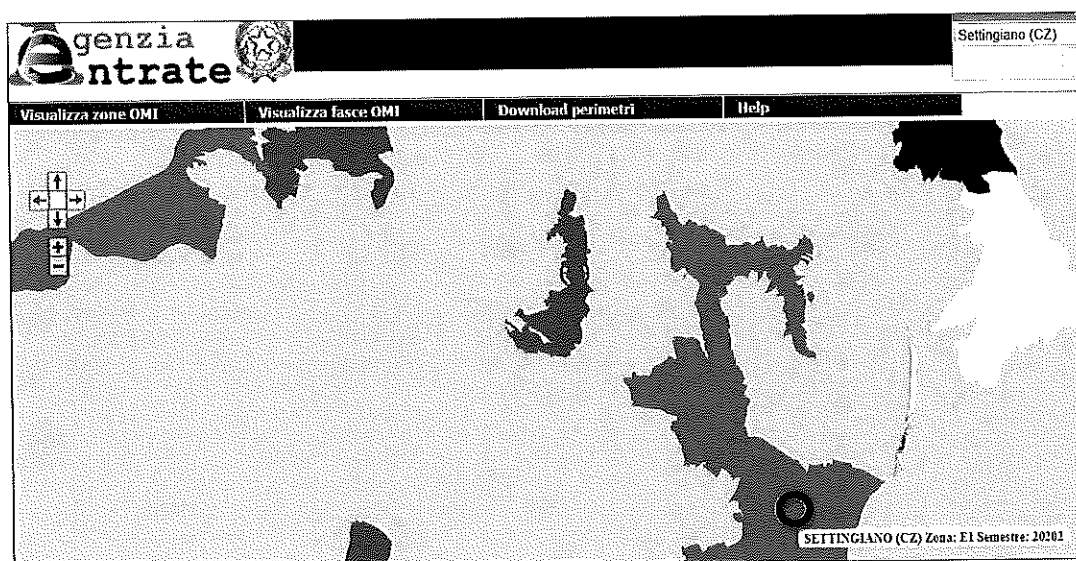


Fig. 26 – Rappresentazione fasce O.M.I. Comune di Settingiano edito Agenzia delle Entrate.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avv. Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

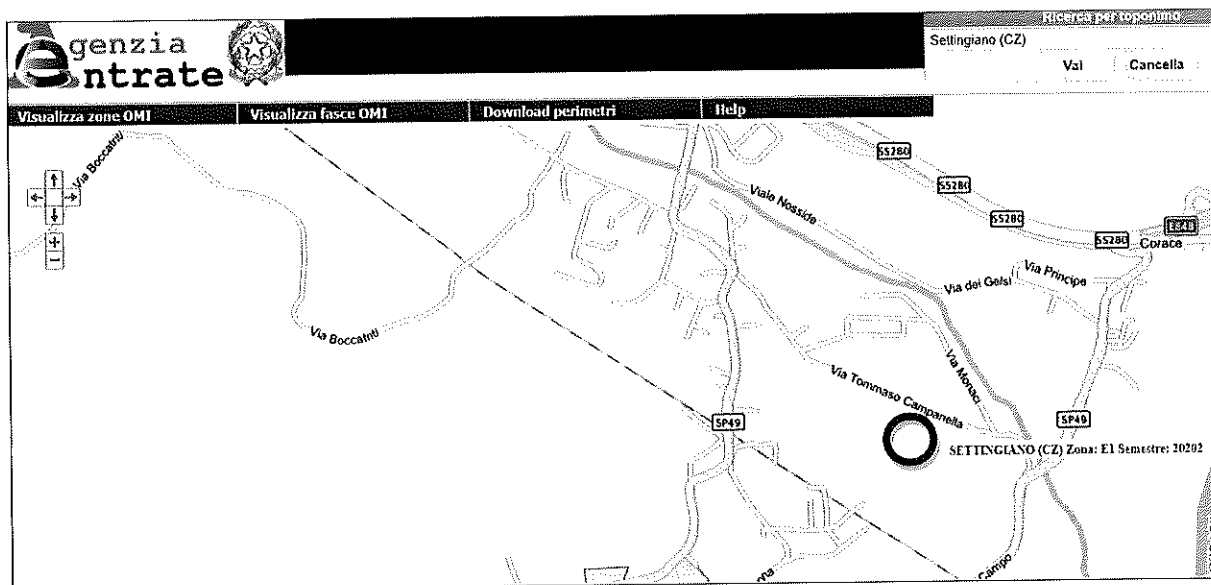


Fig. 27 – Individuazione dell'immobile nella planimetria edita dall'Agenzia delle Entrate

L'esperienza professionale maturata, nonché le notizie acquisite consultando anche riviste del settore, hanno consentito la più verosimile stima del valore degli immobili e, comunque, si sono assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, tenendo conto anche della contrazione del mercato immobiliare locale.

La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, panoramicità, accessibilità, esposizione, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc.

Le superfici commerciali sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento, quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia delle Entrate Settore Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, ecc. (come meglio evidenziato al paragrafo 1.2).

Tutto quanto sopra, per la zona E1 risulta che le abitazioni di tipo economico (A/3) hanno un valore compreso tra € 650/mq e € 800/mq; mentre per i locali ad uso magazzino (C/2) hanno un valore compreso tra € 350/mq e € 450/mq.

20/09/21, 12.08

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno - Semestre

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	900	L	2,3	3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	800	L	2,2	2,7	N
Ville e Villini	Normale	800	1000	L	2,7	3,3	N

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	1,8	2,2	N
Negozi	Normale	800	900	L	4,7	5,3	N

Figura 26 – Risultato interrogazione Zona O.M.I. E2– secondo semestre 2020

Atteso quanto sopra descritto, la valutazione economica dei beni di stima, in linea con le quotazioni O.M.I., è determinata prendendo in considerazione il valore di € 650/mq per l'appartamento posto al piano terra, sub 2, in considerazione delle caratteristiche precipe dell'immobile; il valore di € 350/mq per il locale magazzino posto al piano terra, sub 3, in considerazione delle caratteristiche precipe dell'immobile; il valore di € 350/mq per il locale deposito posto al piano terra, sub 4, in considerazione delle caratteristiche precipe dell'immobile; il valore di € 725/mq per l'appartamento posto al piano primo, sub 5, in considerazione delle caratteristiche precipe dell'immobile; il valore di € 800/mq per l'appartamento posto al piano secondo, sub 6, in considerazione delle caratteristiche precipe dell'immobile; il valore di € 450/mq per l'appartamento posto al piano terzo, sub 7, in considerazione delle caratteristiche precipe dell'immobile e per la mancata verifica dei parametri igienico sanitari.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avv. Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

La sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato degli immobili in esame come segue.

La superficie commerciale dell'appartamento posto al piano terra **subalterno 2** è pari a 67 mq.

Valore di mercato = 67 mq X 650 €/mq = € 43.550.

La superficie commerciale del locale magazzino posto al piano terra **subalterno 3** è pari a 139 mq.

Valore di mercato = 139 mq X 350 €/mq = € 48.650

La superficie commerciale del locale magazzino posto al piano terra **subalterno 4** è pari a 24 mq.

Valore di mercato = 24 mq X 350 €/mq = € 8.400.

La superficie commerciale dell'appartamento posta al piano primo **subalterno 5** è pari a 143 mq.

Valore di mercato = 143 mq X 725 €/mq = € 103.675.

La superficie commerciale dell'appartamento posta al piano secondo **subalterno 6** è pari a 141 mq.

Valore di mercato = 141 mq X 800 €/mq = € 112.800.

La superficie commerciale dell'appartamento posta al piano terzo **subalterno 7** è pari a 140 mq.

Valore di mercato = 140 mq X 450 €/mq = € 63.000.

Si rappresenta che nel seguito di relazione sono trattate le spese di regolarizzazione catastale ed edilizia per ciascuna unità immobiliare al fine di determinare il valore di vendita, come sintetizzato al **paragrafo 12**.

5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

Il compendio immobiliare, a parere della scrivente, può essere suddiviso in lotti in quanto gli immobili oggetto di stima possono essere individuati quali beni compravendibili separatamente pur mantenendo inalterata la condivisione sia di aree comuni e sia di servizi comuni (corte comune, vano scala, ecc).

Pertanto, a parere della scrivente risulta economicamente vantaggioso, proporre la seguente divisione in lotti del compendio pignorato.

Lotto 1: appartamento posto al piano terra, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Settingiano al foglio **16**, particella **118**, sub **2**.

Lotto 2: locale magazzino posto al piano terra, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Settingiano al foglio **16**, particella **118**, sub **3**.

Lotto 3: locale magazzino posto al piano terra, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Settingiano al foglio **16** particella **118**, sub **4**.

Lotto 4: appartamento posto al piano primo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Settingiano al foglio **16**, particella **118**, sub **5**.

Lotto 5: appartamento posto al piano secondo, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Settingiano al foglio **16**, particella **118**, sub **6**.

Lotto 6: appartamento posto al piano terzo (mansarda), identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Settingiano al foglio **16**, particella **118**, sub **7**.

6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

Il bene oggetto di relazione risulta di piena proprietà per i diritti pari ad 1/1 della Sig.ra Ciabrone Angela, debitrice esecutata.

Come evidenziato al paragrafo 5 è stata individuata una divisione in lotti dei beni immobili costituenti compendio pignorato in quanto più appetibili dal punto di vista economico mantenendo inalterata la condivisione di parti comuni.

7. L'ESISTENZA DI FORMALITA', 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 ATTIVITA' 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 GIA' 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.

Si rappresenta che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Settingiano.

Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Difformità urbanistica - catastale e demolizione manufatti abusivi.

Si rileva che per gli immobili sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto autorizzato e rilevata la presenza di manufatti da demolire. Tali aspetti sono esposti al paragrafo 9.

Usi civici.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Settingiano in data 26/07/2021, prot. n. 4382, si evince che il terreno su cui è stato realizzato l'immobile ricade in zona "B" Completamento e **non risulta gravato da usi civici.**

Accesso all'immobile e presenza di serbatoio gpl.

Si rappresenta che l'accesso al fabbricato avviene dalla via comunale Tommaso Campanella a mezzo di un passaggio carrabile realizzato sulla particella 381, non oggetto di pignoramento e di proprietà della Sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata. Sempre sulla particella 381 è presente un serbatoio interrato di gas gpl a servizio degli immobili ricompresi nel fabbricato oggetto di stima.

Regolamento Condominiale e spese condominiali.

Per il fabbricato non risulta costituito un condominio e la scrivente non ha rintracciato eventuali spese relative; tuttavia, gli immobili oggetto di relazione sono comunque parte di un unico corpo di fabbrica condominiale con parti comuni.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni. Inoltre, dalla certificazione notarile in atti, è risultato quanto segue.

Atto di donazione e divisione. La donazione a favore anche della Sig.ra [REDACTED] contro Sigg. [REDACTED], a firma del Notaio [REDACTED] del 14/04/1976 repertorio n. 79825, trascritto in data 07/05/1976 ai nn. R.G. 7405 - R.P. 6740.

La donazione ha riguardato il terreno della superficie catastale di 12.120 mq, in Comune di Settingiano, censito al Catasto Terreni al foglio 16, particella 34 con entrostante fabbricato rurale.

La divisione a favore della Sig.ra [REDACTED] contro Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] a firma del Notaio [REDACTED] del 14/04/1976 repertorio n. 79825, trascritto in data 07/05/1976 ai nn. R.G. 7407 - R.P. 6742. La divisione ha riguardato il terreno della donazione, della superficie catastale di 6.030 mq, in Comune di Settingiano, censito al Catasto

Terreni al foglio 16 con la particella 52 (ex part.34/b) ed un vano al piano terra de fabbricato rurale esistente in detto fondo.

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario: contro la Sig.ra [REDACTED] a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con atto a firma del Notaio [REDACTED] del 15/06/2010 repertorio n. 140865/12467 trascritta in data 16/06/2010 ai nn. R.G. 9755 - R.P. 1835. Tale atto grava sugli immobili oggetto di stima.

Pignoramento Immobiliare: contro la Sig.ra [REDACTED] a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., a firma di Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Catanzaro, del 14/03/2019, repertorio n.1984, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 22/03/2019 ai nn. R.G. 3898 e R.P. 3128. Tale pignoramento grava sugli immobili oggetto di stima.

*I documenti afferenti si trasmettono in Allegato C.

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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

L'area su cui è stato realizzato il fabbricato oggetto di stima non risulta gravato da censo, livello, uso civico o vincoli di natura tutoria e/o inibitoria come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Settingiano in data 26 luglio 2021, prot.n. 4382.

Dal certificato si desume che il bene oggetto di stima, nello Strumento Urbanistico vigente, risulta compreso in un ambito classificato come "Zona di Tipo B – Completamento Frazioni – Ambiti Urbanizzati TU_B1"

Il certificato è trasmesso in Allegato E.

9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE. Conformità edilizia ed urbanistica.

La scrivente C.T.U. ha eseguito ricerche presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Settingiano e presso l'Agenzia del Territorio.

Si evidenzia che il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune ha rilasciato comunicazione (lettera del 29 settembre 2021, prot. n. 5771) attestante i titoli autorizzativi rilasciati per il fabbricato oggetto di stima.

Il compendio pignorato risulta sostanzialmente realizzato abusivamente e successivamente sanato in relazione al disposto del Capo IV della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (primo condono) con Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata in data 21 marzo 1996 e notificata in data 22 marzo 1996. Con tale atto viene accordata alla Sig.ra [REDACTED] la sanatoria delle opere edilizie abusive, dichiarate con i previsti modelli e allegati alla domanda di condono prot. n. 2008 del 04/0/7/1986, relative alla costruzione di un edificio per civile abitazione in località Campo del Comune di Settingiano.

Si rappresenta che dalla lettura degli atti di condono si evince che il compendio pignorato è stato realizzato in epoche diverse e specificatamente una porzione del piano terra in data antecedente al 1967, ampliamento al piano terra ed elevazione del fabbricato anteriormente al 1977 e la realizzazione di un magazzino (attuale sub 3) anteriormente al 1983.

Nello specifico, la parte del piano terra costituita dal vano di ingresso del condominio e da porzione dell'appartamento identificato con il subalterno 2 e segnatamente la camera da letto, il vano cucina ed il servizio igienico non sono inclusi nella sanatoria in quanto realizzati in data antecedente al 1967 e pertanto non necessitavano di autorizzazione.

In atti è presente il certificato di idoneità statica riferito all'intero fabbricato, composto da piano terra adibito a magazzini ed abitazione, piano primo, secondo e terzo adibiti ad abitazione, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro, prot.n.16555 del 13 dicembre 1995.

Gli immobili costituenti il compendio pignorato risultano accatastati e le relative planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto).

Dall'esame della documentazione allegata al condono si evince che gli elaborati tecnici relativi alla rappresentazione grafica degli immobili sono costituiti dalle planimetrie catastali che sono attualmente depositate presso il catasto e pertanto la conformità edilizia dell'immobile è stata valutata tenendo conto anche di dette planimetrie.

Ebbene, dalle visite di sopralluogo sono emerse delle difformità rispetto a quanto assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria.

Le difformità riscontrate sono riferibili ad alcuni immobili costituenti il compendio e ad alcune opere realizzate sulla corte comune del fabbricato come di seguito descritte.

Appartamento al piano terra identificato con il subalterno 2. L'unità immobiliare presenta un ampliamento su corte esterna di circa 27 mq costituito da un manufatto, una veranda, realizzato in aderenza al fabbricato ed in diretta comunicazione con la detta unità immobiliare. Tale manufatto, adibito a cucina pranzo, è realizzato con struttura in alluminio e pareti in parte vetrate ed in parte chiuse con pannelli su massetto pavimentato con piastrelle in monocottura; tali opere sono state realizzate senza autorizzazione. Inoltre, l'appartamento pur presentando una consistenza e distribuzione interna conforme a quanto riportato nella planimetria catastale, tuttavia non possiede allo stato le caratteristiche che consentirebbero l'acquisizione dell'agibilità in quanto non soddisfa le norme igienico sanitarie (servizio igienico che accede direttamente nel locale cucina, e insufficiente rapporto aeroilluminante del vano soggiorno). Per tale unità dovrà essere prevista la demolizione/rimozione dell'ampliamento e interventi per adeguamento alle norme igienico sanitarie, come descritto nel seguito di relazione.

Locale magazzino posto al piano terra identificato con il subalterno 3. L'unità immobiliare, in difformità a quanto assentito, è stata frazionata creando un ulteriore vano adibito a camera da letto con servizio igienico accessibile direttamente dal vano scala. Tale frazionamento immobiliare con cambio di destinazione d'uso non rispetta, tra altro, le norme igienico sanitarie (insufficiente rapporto aeroilluminante del vano adibito a camera, ecc). Per tale unità immobiliare dovrà essere previsto il

ripristino dello stato dei luoghi e la originaria destinazione ad uso deposito dei locali in conformità a quanto assentito e come descritto nel seguito di relazione.

Appartamento posto al piano secondo identificato con il subalterno 6. L'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto assentito con la realizzazione di opere finalizzate alla creazione di un vano cucina più grande, la demolizione di un ripostiglio, una zona soggiorno più ampia e la realizzazione di una camera da letto ricavata in parte dalla demolizione di un ulteriore ripostiglio.

Si rappresenta che tale distribuzione interna è stata realizzata senza titolo autorizzativo e segnatamente la porzione relativa alla zona soggiorno non risulta conforme alle norme igienico sanitarie in quanto non presenta una adeguata aerilluminazione. Pertanto, l'unità immobiliare non possiede allo stato le caratteristiche che ne consentirebbero l'acquisizione dell'agibilità perché non conforme alle dette norme vigenti. Ad ogni buon fine tali aspetti possono essere regolarizzati come descritto nel seguito di relazione.

Appartamento posto al piano terzo identificato con il subalterno 7. L'unità immobiliare non presenta difformità edilizie ed urbanistiche rispetto a quanto assentito; tuttavia, si rappresenta che dai sopralluoghi esperiti e dai rilievi effettuati dalla scrivente la detta unità non rispetta le norme igienico sanitarie in quanto non presenta l'altezza minima necessaria per poter essere considerata abitabile e non risulta soddisfatto il requisito di aerilluminazione dei vani.

L'unità immobiliare posta al piano terzo (mansarda con tetto a falde) presenta la parte esposta a Nord (quella dal lato di via Tommaso Campanella) con corridoio, vano cucina e due camere con un'altezza interna media di circa 2.25 m, mentre l'altra parte ha un'altezza interna media di circa 1.50 m, con vani aventi altezza, nel punto più basso, pari a circa 50 cm. In tale porzione, non facilmente accessibile, trovano ubicazione i servizi igienici e dei vani adibiti a deposito non sufficientemente aerati. Inoltre, uno dei servizi igienici risulta non ispezionabile in quanto non accessibile a causa della porta bloccata dal sollevamento delle piastrelle del pavimento che risultano, per l'intera unità immobiliare, diffusamente danneggiate, sollevate, rotte e mancanti.

L'unità dispone anche di un ulteriore vano adibito a deposito accessibile direttamente dal vano scala. Pertanto, pur essendo assentita quale appartamento non potrà ottenere il certificato di abitabilità.

Ancora, **sulla corte esterna in aderenza al fabbricato**, a confine con il locale deposito identificato con il subalterno 3, è stato realizzato un vano adibito a servizio igienico ed una tettoia con struttura in ferro e copertura in pannelli coibentati; tutti realizzati senza autorizzazione.

Per tali opere dovrà essere prevista la demolizione al fine di ripristinare lo stato dei luoghi e riportarli in conformità a quanto autorizzato come specificato nel seguito di relazione.

Da quanto comunicato con lettera del 29 settembre 2021 dall'Ufficio preposto del Comune di Settingiano è emerso che per il fabbricato oggetto di stima non è stata rilasciata alcuna autorizzazione successiva alla Concessione Edilizia in Sanatoria e, pertanto, quanto rilevato in difformità è stato realizzato successivamente al rilascio della Concessione in Sanatoria senza le preventive autorizzazioni.

Ebbene, poiché per il fabbricato non sono state emesse ordinanze di demolizione e/o acquisizioni al patrimonio comunale, come comunicato dal Comune di Settingiano, **solo alcune difformità** riscontrate possono essere sanate.

In generale, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria prevedendo la rimozione/demolizione di tutti i volumi non assentiti, la sanatoria ove possibile delle opere che non hanno comportato aumento di volume e superficie e ripristino delle originarie destinazioni d'uso dei locali.

Pertanto, si dovrà procedere alla demolizione/rimozione dell'ampliamento insistente sulla corte esterna afferente all'unità immobiliare identificata con il subalterno 2, regolarizzazioni interne relativamente all'appartamento posto al piano terra sub 2 al fine di consentire l'adeguamento alle norme igienico sanitarie, la sanatoria della diversa distribuzione interna del piano secondo con la previsione di interventi tali da consentire l'adeguamento alle norme igienico sanitarie, il ripristino della originaria destinazione d'uso del locale deposito identificato con il sub 3 e quindi prevedere la messa in pristino della porzione adibita a camera da letto con servizio igienico conformemente a

quanto autorizzato, la demolizione della tettoia e del piccolo volume adibito a servizio igienico realizzati sulla corte comune.

Regolarizzazione Edilizia.

Appartamento identificato con il **subalterno 2.**

Pratica edilizia. S.C.I.A., ai sensi dell'art. 22 del Testo Unico dell'Edilizia n.380, per diversa distribuzione interna con eventuali modifiche dei prospetti per adeguamento alle norme igienico sanitarie e demolizione/rimozione dell'ampliamento al piano terra per ripristino di quanto già assentito con la concessione edilizia in sanatoria. Nell'ambito della stessa pratica si potrà procedere con l'acquisizione del certificato di agibilità prevedendo anche la certificazione di tutti gli impianti.

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Settingiano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Costo Contributi Comunali: € 70,00.

Costi opere interne e lavori demolizione: € 4.000.

Costo complesso presumibile: € 5.070.

Locale magazzino identificato con il **subalterno 3.**

Pratica Edilizia. S.C.I.A., ai sensi dell'art. 22 del Testo Unico dell'Edilizia n.380, per ripristino dello stato dei luoghi prevedendo anche il ripristino della originaria destinazione ad uso deposito dei locali in conformità a quanto assentito.

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Settingiano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Costo Contributi Comunali: € 70,00.

Costi opere interne: € 1.500

Costo complesso presumibile: € 2.570.

Appartamento identificato con il **subalterno 6.**

Pratica edilizia. S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'art.37 del Testo Unico n.380, per diversa distribuzione interna con piccoli interventi edilizi per adeguamento alle norme igienico sanitarie.

Nell'ambito della stessa sanatoria si potrà procedere alla regolarizzazione dell'immobile con la previsione di opere interne e successivamente procedere con l'acquisizione del certificato di agibilità prevedendo anche la certificazione di tutti gli impianti.

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Settingiano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 516,00.

Costo Contributi Comunali: € 70,00.

Costi opere interne: € 1.000.

Costo complesso presumibile: € 2.586

Tettoia e piccolo volume adibito a servizio igienico realizzati sulla corte comune. Per quanto riguarda il volume, come già descritto, questo non può essere sanato e pertanto bisogna prevederne la demolizione mentre la tettoia potrebbe essere sanata; tuttavia, la sanatoria della tettoia richiederebbe oltre che la pratica presso il Comune anche una pratica presso il Genio Civile con i relativi oneri dovuti in quanto opere da regolarizzare in sanatoria ed il successivo accatastamento con ulteriori costi. Pertanto, stante le caratteristiche di tale opera e lo stato di conservazione, a parere della scrivente è economicamente vantaggioso prevederne la rimozione.

Regolarizzabile mediante C.I.L.A. per ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto assentito.

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Settingiano: € 1.000,00 oltre Iva e cassa come per legge.

Costo Contributi Comunali: € 70,00.

Costo demolizione: € 3.000.

Costo complesso presumibile: € 4.070.

Tale costo, riferito alla demolizione di opere insistenti su corte comune a tutti gli immobili, verrà detratto in quota parte dal valore dei singoli lotti ($€ 4.070 / n.6 \text{ lotti} = € 678,33$).

Inoltre, tutti gli immobili non presentano il certificato di agibilità come risulta da quanto comunicato con lettera del 29 settembre 2021 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Settingiano.

Per gli immobili sopra descritti per i quali è prevista la regolarizzazione (appartamenti sub 2 e sub 6), l'agibilità potrà essere ottenuta nell'ambito della stessa pratica, a conclusione dei previsti lavori; per l'appartamento identificato con il subalterno 5, il certificato di agibilità potrà essere acquisito con la prevista procedura prevedendo anche la certificazione degli impianti.

L'appartamento posto al piano terzo, sub 7, come già detto, non potrà ottenere il certificato di agibilità.

9.1 Conformità catastale.

In seguito ai diversi sopralluoghi e da quanto emerso dalla documentazione catastale acquisita si è riscontrato che il fabbricato risulta accatastato con la relativa corte di pertinenza e per tutti gli immobili sono depositate le relative planimetrie.

Tuttavia, per alcune unità immobiliari sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria depositata e lo stato dei luoghi che possono essere sanate successivamente alla regolarizzazione urbanistica degli stessi.

Regolarizzazione Catastale.

L'appartamento posto al piano secondo ed identificato con **il subalterno 6** in seguito alla realizzazione di opere interne presenta una diversa distribuzione interna. Tali difformità descritte al paragrafo 9 potranno essere sanate catastalmente solo in seguito alla sanatoria edilizia prevista per la detta unità abitativa in quanto dovranno essere realizzate delle opere per adeguamento alle norme igienico sanitarie.

Pratica catastale - subalterno 6

Costo Competenze Tecniche: € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50,00.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050,00.

10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' 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 ISTANZA 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 GIA' 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 PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Come esposto al paragrafo 9, per gli immobili sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria in parte regolarizzabili ricorrendo agli articoli 22 e 37 del Testo Unico Edilizia ed in parte ripristinando lo stato dei luoghi in conformità a quanto già autorizzato. In merito ai costi, si rappresenta che ai paragrafi 9 e 9.1 sono stati esplicitati sia quelli riferiti alle pratiche edilizie e sia quelli catastali.

11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Gli appartamenti non sono dotati del certificato di agibilità che viene rilasciato quando l'immobile possiede anche le certificazioni di conformità degli impianti.

Gli appartamenti presentano l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaie alimentate da gas gpl e radiatori in alluminio di colore bianco. Inoltre, sono dotati di termocamino con piani cottura alimentati sempre da gas gpl.

Si rappresenta che il gas gpl in serbatoio interrato è posto in area non oggetto di pignoramento e nelle immediate vicinanze del fabbricato. Anche per tale impianto è stato richiesto il certificato di conformità e le eventuali verifiche periodiche previste che non sono mai state consegnate alla scrivente.

Per gli appartamenti sono stati redatti in data recente gli Attestati di Prestazione Energetica dal precedente Ctu in corso di validità. Tale Attestati, già inviati all'Ufficio competente della Regione Calabria, sono trasmessi in Allegato E alla presente.

12. CONCLUSIONI.

Lotto 1 – Appartamento posto al piano terra ed identificato al foglio 16, particella 118, **sub 2**.

Valore stimato dell'immobile = € 43.550.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi alla regolarizzazione edilizia delle difformità rilevate e stimati in € 5.748,33 (comprensivi della quota parte relativa ai costi di demolizione della tettoia e vano insistenti sulla corte comune).

Pertanto, il **Valore di Vendita del Lotto 1** = € 43.550 - € 5.748,33 = € 37.801,67 = € **37.802**.

Lotto 2 – Locale magazzino posto al piano terra ed identificato al foglio 16, particella 118, **sub 3**.

Valore stimato dell'immobile = € 48.650.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi alla regolarizzazione edilizia delle difformità rilevate e stimati in € 3.248,33 (comprensivi della quota parte relativa ai costi di demolizione della tettoia e del vano insistenti sulla corte comune).

Pertanto, il **Valore di Vendita del Lotto 2** = € 48.650 - € 3.248,33 = € 45.401,67 = € **45.402**.

Lotto 3 – Locale magazzino posto al piano terra ed identificato al foglio 16, particella 118, **sub 4**.

Valore stimato dell'immobile = € 8.400.

Dal suddetto valore, sono da detrarre la quota parte relativa ai costi di demolizione della tettoia e del vano insistenti sulla corte comune.

Pertanto, il **Valore di Vendita del Lotto 3** = € 8.400 - € 678,33 = € 7.721,67 = € **7.722**.

Lotto 4 - Appartamento posto al piano primo ed identificato al foglio 16, particella 118, **sub 5**.

Valore stimato dell'immobile = € 103.675.

Dal suddetto valore, sono da detrarre la quota parte relativa ai costi di demolizione della tettoia e del vano insistenti sulla corte comune.

Pertanto, il **Valore di Vendita del Lotto 4** = € 103.675 - € 678,33 = € 102.996,67 = € **102.997**.

Lotto 5 - Appartamento posto al piano secondo ed identificato al foglio 16, particella 118 **sub 6**.

Valore stimato dell'immobile = € 112.800.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi alla sanabilità edilizia delle difformità rilevate e stimati in € 3.264,33 (comprensivi della quota parte relativa ai costi di demolizione della tettoia e del vano insistenti sulla corte comune).

Pertanto, il **Valore di Vendita del Lotto 6** = € 112.800 - € 3.264,33 = € 109.535,67 = € **109.536**.

Inoltre, i costi per la regolarizzazione catastale sono stimati per un importo presumibile pari a € **1.050**, come specificato al paragrafo 9.1.

Lotto 6 – Appartamento posto al piano terzo (mansarda) ed identificato al foglio 16, particella 118, **sub 7**.

Valore stimato dell'immobile = € 63.000.

Dal suddetto valore, sono da detrarre la quota parte relativa ai costi di demolizione della tettoia e del vano insistenti sulla corte comune.

Pertanto, il **Valore di Vendita del Lotto 7** = € 63.000 - € 678,33 = € 62.321,67 = € **62.322**.

* * *

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, consegno la presente relazione definitiva, *ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Catanzaro, lì 30 settembre 2021

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio

Giudice Dr. Luca MERCURI
Custode Giudiziario Avv. Giovanni CACIA
Perito Arch. Rosa PROCOPIO