

---

# **TRIBUNALE DI CATANZARO**

**- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

## **Esecuzione Immobiliare**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

**CONTRO**

**██████████ e ██████████ ██████████**

Procedimento n° **100/2019**

**Giudice Dott.ssa Song Damiani**

Data di assunzione dell'incarico: 16/04/2020

**RAPPORTO DI STIMA DEI  
COMPENDEI IMMOBILIARI  
(N° 2 LOTTI)**

**LOTTO N° 1**  
**LABORATORIO ARTIGIANALE E MAGAZZINO**  
**IN VIA PIAVE - BOTRICELLO (CZ)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Laboratorio artigianale e magazzino:** siti nel Comune di Botricello (CZ) – Via Piave Foglio 06 Particella 1443 Sub 4 - 5.

**Sulla base degli atti di causa, le quote eseguite sono le seguenti:**

- [REDACTED] proprietario per 1/2;
- [REDACTED] proprietario per 1/2;

Il laboratorio artigianale con magazzino fa parte del piano terra di un piccolo fabbricato che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) con corte comune su tre lati. Il piano terra, **oggetto di perizia**, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 180 mq ed è suddiviso catastalmente nei subalterni 3, 4, 5 e 6 con destinazione: “*bene comune non censibile*” (corte e scala) sub 3, “*artigianale*” sub 5, e “*magazzini*” sub 4 e 6, mentre il primo piano, **non oggetto di perizia**, costituisce il subalterno 9 adibito a residenza. Il piano terra è contornato da una corte su tre lati che costituisce, insieme al corpo scala, il subalterno 3 con destinazione “*bene comune non censibile*”(vedi All. 5).

Guardando il fabbricato da Via Piave, la corte sul lato sinistro (lato Ovest) è dotata di cancello carrabile e pedonale con citofono, in quanto il corpo scala di accesso al fabbricato è ubicato su questo lato. Una parte dello spazio è sistemata a cortile pavimentato a cemento mentre l'altra parte è sistemata a giardino (vedi All. 22).

La corte sul lato destro (lato Est) è anch'essa dotata di cancello carrabile e pavimentazione a cemento. Su questo lato, è stata realizzata una tettoia abusiva parzialmente chiusa con profilati in acciaio e pannelli coibentati (vedi All. 22).

Sul lato posteriore della corte (lato Nord) sono presenti due locali di sgombero in aderenza al muro di confine. Il primo, sull'angolo nord-ovest, è stato realizzato in muratura con copertura in lamiera coibentata e misura 10.10 m di lunghezza, 3.23 m di larghezza e 2.40 m di altezza. Il secondo, a seguire e in aderenza al primo, è stato completamente realizzato con pannelli coibentati e misura 2.00 m di lunghezza, 2.60 m di profondità e 2.00 m di altezza (vedi All. 22).

Nel complesso, il fabbricato risulta incompleto nell'ultimazione e nelle finiture e presenta uno stato generale di manutenzione e conservazione mediocre (vedi All. 22).

**I sub 5 (laboratorio artigiano) e il sub 4 (magazzino) costituiscono il LOTTO 1.**

**Il sub 5**, laboratorio artigiano attualmente adibito a panificio, sviluppa una superficie lorda di circa 110 mq ed è giustamente classato in categoria C3. Sul lato Sud, l'immobile è accessibile direttamente da una vetrina che si affaccia su Via Piave e questa parte dei locali è dedicata alla vendita al dettaglio di prodotti di panetteria, mentre tutta la parte retrostante è adibita alla lavorazione e produzione dei prodotti di panetteria e servizi. Sul lato Est, l'immobile è accessibile dalla corte comune attraverso una vetrina, e sul lato Ovest, l'immobile è accessibile dall'androne del corpo scala che si affaccia anch'esso sulla corte comune. L'immobile risulta completamente finito con materiali e rifiniture di modesta qualità. I finestrini sono realizzati con profilati di acciaio e vetro semplice. L'altezza netta dei locali è di 3.30 m (vedi All. 6 - 22).

**Il sub 4** è un piccolo magazzino che sviluppa una superficie lorda di circa 15 mq ed è classato in categoria C2. L'immobile è accessibile direttamente da una vetrina che si affaccia sulla corte comune (lato Est). L'immobile risulta finito con materiali e rifiniture di modesta qualità. L'altezza netta del locale è di 3.30 m (vedi All. 6 - 22).

Dal punto di vista amministrativo, il fabbricato è stato costruito in forza alla Concessione edilizia n° 438/295 del 04.04.1985 e depositato al Genio Civile Prot. n° 13904 sez. 5° (vedi All. 12), e alla Concessione edilizia n° 508/365 del 31.10.1986 in variante al progetto autorizzato (vedi All. 13). Successivamente è stata rilasciata la Concessione edilizia n° 12/96 del 19.04.1996 per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra (vedi All. 14). Nel 2002 è stata presentata la D.I.A. Prot. 1880 del 22.03.2002 per la realizzazione, sul lato nord-est della corte comune, di un locale in muratura per impianti tecnologici (vedi All. 17). Infine nel 2006 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n° 27 del 17.05.2006 (vedi All. 18) per sanare un ampliamento abusivo del locale artigianale e la realizzazione di un piccolo magazzino in corrispondenza del portico originariamente previsto nel Permesso in variante n° 508/365 del 31.10.1986, e per la lavori di adeguamento dei servizi igienici.

Anche se le opere strutturali sono state denunciate al Genio Civile (vedi All. 12), non è stato possibile accertare se il fabbricato è dotato di collaudo strutturale.

Il laboratorio artigiano è provvisto di parere igienico sanitario Prot. 5942 del 21.08.2001 rilasciato dall'Azienda Sanitaria Locale N° 7 di Catanzaro (vedi All. 16). Inoltre, il Comune di Botricello ha rilasciato il Certificato di Agibilità n° 14 del 17.07.2006 per il laboratorio artigiano censito in Catasto al Fg. 6 Part. 1443 Sub 5 in Categoria C3 (vedi All. 19).

L'ultima dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata da un installatore abilitato risale al 20.09.2012 (vedi All. 23).

**Identificazione Catastale:**

**Gli immobili** risultano identificati - Comune di Botricello - Foglio di Mappa n° 6, Particella n° 1443, **Sub. n° 5** : Cat. C/3 – Classe 2 – Cons. 98 mq – Sup. Cat. 110 mq – Rendita € 55,67; **Sub. n° 4** : Cat. C/2 – Classe 1 – Cons. 13 mq – Sup. Cat. 16 mq – Rendita € 15,44;

**Intestatari:**

- [REDACTED] proprietario per 1/2;
- [REDACTED] proprietario per 1/2;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica a circa 200 m dalla S.S. 106.  
Caratteristiche zone limitrofe: zona prevalentemente residenziale.  
La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Collegamenti pubblici esistenti nelle immediate vicinanze: autolinee e stazione ferroviaria a circa 500 m.  
Servizi offerti dalla zona e nelle vicinanze: farmacia, piccoli negozi al dettaglio, scuole primarie, municipio ecc. nel raggio di circa 1 km.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili risultavano, al momento del sopralluogo, utilizzati dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] e il panificio risulta essere in attività.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* .....
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* .....
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* .....
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* .....

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (All. 9)**

**4.2.1. *Trascrizioni:***

**-Trascrizione NN 8/7 del 02/01/2017** nascente da atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili notificato con atto ai rogiti di U.N.E.P. presso la Corte d’Appello di Catanzaro del 26/11/2016 Rep. 6383 a favore **Banca Nazionale del Lavoro SPA** con sede a Roma C.F. 09339391006, contro [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ e [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ delle unità immobiliari in oggetto.

**-Trascrizione NN 13537/10863 del 10/10/2019** nascente da atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili notificato con atto ai rogiti di U.N.E.P. presso la Corte d’Appello di Catanzaro del 24/09/2019 Rep. 6508 a favore **Banca Nazionale del Lavoro SPA** con sede a Roma C.F. 09339391006, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ delle unità immobiliari in oggetto.

**4.2.2. *Iscrizioni:***

**-Ipoteca volontaria – Iscrizione NN 15521/2509 del 28/08/2006** concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Gemini Maria Silvana con sede in Catanzaro in data 25/08/2006 Rep. n° 138845/11478 a favore di **Banca Nazionale del Lavoro SPA** con sede a Roma C.F. 00651990582, contro [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ delle unità immobiliari in oggetto.

**- Ipoteca volontaria – Iscrizione NN 19102/2933 del 24/11/2008** concessione a garanzia di finanziamento concesso con atto ai rogiti di Gemini Maria Silvana con sede in Catanzaro in data 21/11/2008 Rep. n° 140194/12015 a favore di **Artigiancassa – Cassa per il credito alle Imprese Artigiane SPA**, con sede a Roma C.F. 01158450583, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ e [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ delle unità immobiliari in oggetto.

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia:*

La costruzione dell'intero fabbricato è stata autorizzata con le seguenti pratiche edilizie intestate al Signor [REDACTED] e alla Signora [REDACTED]:

- Concessione edilizia n° 438/295 del 04.04.1985: (All. 12)

Titolo originario che prevedeva la costruzione di un fabbricato a tre livelli con scala interna di distribuzione e con pianta di dimensioni 18.00 m x 10.00 m. Più precisamente un piano terra a pianta libera con destinazione magazzino, un primo e secondo piano residenziali identici con due appartamenti a piano, e un tetto tecnico a quattro falde non accessibile.

- Concessione edilizia in variante n° 508/365 del 31.10.1986: (All. 13)

Variante al titolo originario consistente in una riduzione del magazzino del piano terra con tamponatura sulla penultima pilastrata lato nord lasciando in tal modo un portico aperto sul lato posteriore del fabbricato (nord). Il primo piano rimaneva residenziale con due appartamenti rimodulati nella distribuzione e nella disposizione dei balconi. Il secondo piano presentava un solo appartamento rimodulato con tetto tecnico a due falde e un grande terrazzo.

- Concessione edilizia n° 12/96 del 19.04.1996: (All. 14)

Titolo edilizio richiesto per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra che hanno consentito l'apertura di un esercizio per la produzione e vendita di prodotti da forno. Successivamente è stata rilasciata dal Comune l'Autorizzazione igienico-sanitaria n° 163 del 17.06.1996 (All. 15).

- D.I.A. Prot. 1880 del 22.03.2002: (All. 17)

Denuncia di Inizio Attività presentata per la realizzazione di un locale in muratura per impianti tecnologici nella corte comune del fabbricato.

- Permesso di Costruire in sanatoria n° 27 del 17.05.2006: (All. 18)

Titolo edilizio richiesto per sanare un ampliamento abusivo del locale artigianale e la realizzazione di un piccolo magazzino in corrispondenza del portico originariamente previsto nel Permesso in variante n° 508/365 del 31.10.1986, e per lavori di adeguamento dei servizi igienici del laboratorio artigiano.

A livello generale, da un confronto tra lo stato attuale del fabbricato e l'ultimo Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato, si riscontra che, in merito agli immobili oggetto di procedura che comprendono l'intero piano terra suddiviso in due lotti, il lotto 1 costituito dai sub 5 (laboratorio artigiano – panificio) e sub 4 (piccolo magazzino nella parte retrostante il fabbricato) e il lotto 2 costituito dal sub 6 (magazzino che si affaccia direttamente su via Piave), lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato in progetto tranne la mancata realizzazione di un bagno e antibagno nel sub 5.

Per quanto riguarda la corte comune, sull'angolo nord-est, il locale denunciato con D.I.A. Prot. 1880 del 22.03.2002 risulta essere di dimensioni maggiori di quelle previste nella DIA ed inoltre è stato realizzato in aderenza e a seguire il primo locale un ulteriore locale completamente realizzato con pannelli coibentati con misure: 2.00 m di lunghezza, 2.60 m di profondità e 2.00 m di altezza. Sul lato est della corte, è stata realizzata una tettoia parzialmente chiusa con pannelli coibentati e profilati in acciaio (vedi All. 22). Per queste difformità non è stata riscontrata nessun'altra pratica edilizia e la regolarizzazione dello stato di fatto è possibile mediante demolizione e/o un'ulteriore pratica edilizia in sanatoria.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sulla base dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati, gli immobili risultano conformi alle planimetrie catastali tranne la mancanza di un bagno e antibagno nel laboratorio artigiano (vedi All. 5 - 6).

**Il laboratorio artigiano**, adibito a panificio, risulta identificato -Comune di Botricello - Foglio di Mappa n° 6, Particella n° 1443, **Sub. n° 5** : Cat. C/3 - Classe 2 - Cons. 98 mq - Sup. Cat. 110 mq - Rendita €55,67;

**Il magazzino** risulta identificato -Comune di Botricello - Foglio di Mappa n° 6, Particella n° 1443, **Sub. n° 4** : Cat. C/2 - Classe 1 - Cons. 13 mq - Sup. Cat. 16 mq - Rendita €15,44;

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //*

*Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: //*

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

- [REDACTED] proprietario per 1/2;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2;

**6.2 Precedenti Proprietari: (All.10)**

Fabbricato costruito direttamente dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] su terreno pervenuto dai [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2, e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2, con atto di compravendita a rogito Notaio Stanizzi Gregorio da Catanzaro del 06.01.1984 Rep. 66276 trascritto in data 08.02.1984 al n 3576/3313.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione <b>Laboratorio artigiano e magazzino</b> di cui al punto <b>A</b>
---

**Laboratorio artigianale e magazzino:** siti nel Comune di Botricello (CZ) – Via Piave Foglio 06 Particella 1443 Sub 4 - 5.

**Sulla base degli atti di causa, le quote eseguite sono le seguenti:**

- [REDACTED] proprietario per 1/2;
- [REDACTED] proprietario per 1/2;

Il laboratorio artigianale con magazzino fa parte del piano terra di un piccolo fabbricato che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) con corte comune su tre lati. Il piano terra, **oggetto di perizia**, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 180 mq ed è suddiviso catastalmente nei subalterni 3, 4, 5 e 6 con destinazione: “*bene comune non censibile*” (corte e scala) sub 3, “*artigianale*” sub 5, e “*magazzini*” sub 4 e 6, mentre il primo piano, **non oggetto di perizia**, costituisce il subalterno 9 adibito a residenza. Il piano terra è contornato da una corte su tre lati che costituisce, insieme al corpo scala, il subalterno 3 con destinazione “*bene comune non censibile*” (vedi All. 5).

Guardando il fabbricato da Via Piave, la corte sul lato sinistro (lato Ovest) è dotata di cancello carrabile e pedonale con citofono, in quanto il corpo scala di accesso al fabbricato è ubicato su questo lato. Una parte dello spazio è sistemata a cortile pavimentato a cemento mentre l'altra parte è sistemata a giardino (vedi All. 22).

La corte sul lato destro (lato Est) è anch'essa dotata di cancello carrabile e lo spazio è pavimentato a cemento. Su questo lato, è stata realizzata una tettoia abusiva parzialmente chiusa con profilati in acciaio e pannelli coibentati (vedi All. 22).

Sul lato posteriore della corte (lato Nord) sono presenti due locali di sgombero in aderenza al muro di confine. Il primo, sull'angolo nord-ovest, è stato realizzato in muratura con copertura in lamiera coibentata e misura 10.10 m di lunghezza, 3.23 m di larghezza e 2.40 m di altezza. Il secondo, a seguire e in aderenza al primo, è stato completamente realizzato con pannelli coibentati e misura 2.00 m di lunghezza, 2.60 m di profondità e 2.00 m di altezza. (vedi All. n° 22)

Nel complesso, il fabbricato risulta incompleto nell'ultimazione e nelle finiture e presenta uno stato generale di manutenzione e conservazione mediocre. (vedi All. n° 22)

**I sub 5 (laboratorio artigiano) e il sub 4 (magazzino) costituiscono il LOTTO 1.**

**Il sub 5**, laboratorio artigiano attualmente adibito a panificio, sviluppa una superficie lorda di circa 110 mq ed è giustamente classato in categoria C3. Sul lato Sud, l'immobile è accessibile direttamente da una vetrina che si affaccia su Via Piave e questa parte dei locali è dedicata alla vendita al dettaglio di prodotti di panetteria, mentre tutta la parte retrostante è adibita alla lavorazione e produzione dei prodotti di panetteria e servizi. Sul lato Est, l'immobile è accessibile dalla corte comune attraverso una vetrina, e sul lato Ovest, l'immobile è accessibile dall'androne del corpo scala che si affaccia anch'esso sulla corte comune. L'immobile risulta completamente finito con materiali e rifiniture di modesta qualità. I finestrini sono realizzati con profilati di acciaio e vetro semplice. L'altezza netta dei locali è di 3.30 m (vedi All. 6 - 22).

**Il sub 4** è un piccolo magazzino che sviluppa una superficie lorda di circa 15 mq ed è classato in categoria C2. L'immobile è accessibile direttamente da una vetrina che si affaccia sulla corte comune (lato Est). L'immobile risulta finito con materiali e rifiniture di modesta qualità. L'altezza netta del locale è di 3.30 m (vedi All. 6 - 22).

Dal punto di vista amministrativo, il fabbricato è stato costruito in forza alla Concessione edilizia n° 438/295 del 04.04.1985 e deposito al Genio Civile Prot. n° 13904 sez. 5° (vedi All. 12), e alla Concessione edilizia n° 508/365 del 31.10.1986 in variante al progetto autorizzato (vedi All. 13). Successivamente è stata rilasciata la Concessione edilizia n° 12/96 del 19.04.1996 per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra (vedi All. 14). Nel 2002 è stata presentata la D.I.A. Prot. 1880 del 22.03.2002 per la realizzazione, sul lato nord-est della corte comune, di un locale in muratura per impianti tecnologici (vedi All. 17). Infine nel 2006 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n° 27 del 17.05.2006 (vedi All. 18) per sanare un ampliamento abusivo del locale artigianale e la realizzazione di un piccolo magazzino in corrispondenza del portico originariamente previsto nel Permesso in variante n° 508/365 del 31.10.1986, e per la lavori di adeguamento dei servizi igienici.

Anche se le opere strutturali sono state denunciate al Genio Civile (vedi All. 12), non è stato possibile accertare se il fabbricato è dotato di collaudo strutturale.

<b>Destinazione</b>	<b>Superf. Netta (mq)</b>	<b>Superf. non Calpestabile (mq)</b>	<b>Superficie Commerciale ragguagliata (mq)</b>
<b>Artigianale</b>			
Laboratorio	97.22	13.32	<b>110.54</b>
Magazzino	13.47	2.39	<b>15.86</b>
<b>TOTALE</b>	<b>110,69</b>	<b>15,71</b>	<b>126,40</b>
	(vedi All. 6)	(vedi All. 6)	(vedi All. 6)

### Caratteristiche descrittive del bene

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: in c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: in c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: piana
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: ....., condizioni: .....
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ad anta a battente, materiale acciaio / alluminio, protezione: serrande / grate, condizioni: mediocre.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ad anta., materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	piana con guaina, condizioni: ---.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: in muratura a cassetta, coibentazione: ..... rivestimento: intonaco pitturato, condizioni: mediocre.
<i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica - gres; condizioni: mediocre.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	materiale : ceramica; condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta a battente, materiale: alluminio-vetro, condizioni: mediocre.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: .....
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: .....
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: ..... condizioni: ..... conformità: .....
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: industriale condizioni: sufficiente; cert. conformità: si (datato 2012)
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: tubazione in pvc o altro; recapito: rete comunale; ispezionabilità: sufficiente condizioni: buone. , cert. conformità: no
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: tubazione in pvc o altro, rete di distribuzione: comunale, condizioni: buone, cert. conformità: no
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: civile abitazione, centralino:..... condizioni: buone. Cert. conformità: no
<i>Impianto termico</i>	tipologia: -----, un solo condizionatore a split nella zona vendita, condizioni: ---; cert. conformità: no



## 8. IMPIANTI ESISTENTI E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE):

Il laboratorio (sub5) è dotato di impianto elettrico di tipo industriale regolarmente allacciato alla rete di distribuzione Enel, di un impianto di adduzione idrica e scarico allacciati alle reti comunali, di un solo impianto di riscaldamento/raffrescamento mediante pompa di calore a split da 12000 btu per la zona vendita, e uno scaldacqua a gas.

Il Comune di Botricello ha rilasciato il Certificato di Agibilità n° 14 del 17.07.2006 per il laboratorio artigiano censito in Catasto al Fg. 6 Part. 1443 Sub 5 in Categoria C3 (vedi All. 19).

Per il laboratorio, l'ultima dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata da un installatore abilitato risale al 20.09.2012 (vedi All. 23).

Il magazzino (sub 4) non è dotato di impianti.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), lo stesso è stato redatto solamente per il laboratorio artigiano - sub 5 (All.20).

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 9.1. Criterio di Stima

Si utilizza il **criterio di stima sintetico-comparativo**.

Il metodo di stima sintetico-comparativo giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile del cespite i correnti prezzi unitari praticati sul mercato immobiliare della località in cui si trova il bene e riferiti ad immobili assimilabili a quello in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive.

Tale metodo tiene naturalmente in debito conto tutti i vincoli a cui è soggetto l'immobile, delle sue condizioni (vetustà ed incompletezza del bene) nonché l'esistenza o meno di particolari pregi e infrastrutture ed accessori a servizio del bene mediante l'applicazione di opportune riduzioni o amplificazioni del valore unitario del cespite al fine di adeguare le risultanze del mercato alla concreta valutazione del bene stimando.

**Nel nostro caso**, gli immobili oggetto di perizia rispecchiano la tipologia prevalente degli immobili presenti nella zona periferica di Botricello e non si presentano in buone condizioni sia dal punto di vista delle finiture e dei materiali, sia dal punto di vista dello stato di conservazione e manutenzione. Per una maggiore attendibilità della valutazione sono stati messi a confronto gli ultimi valori O.M.I. (all.20) e i gli attuali valori reali che si riscontrano consultando agenzie immobiliari della zona e visitando alcuni siti web per annunci immobiliari.

**Prezzo unitario di mercato dell'immobile adibito a laboratorio  
nello stato di fatto in cui si trova calcolato sulla superf. Comm. : 700,00 €/mq**

**Prezzo unitario di mercato dell'immobile adibito a magazzino  
nello stato di fatto in cui si trova calcolato sulla superf. Comm. : 290,00 €/mq**

### 9.2. Fonti di informazione

Indagini di mercato effettuate in loco su immobili assimilabili a quello in esame, O.M.I. (all.21), Agenzie immobiliari di zona, siti web.

### 9.3. Valutazioni delle superfici

Superficie laboratorio da assoggettare a stima: **110.54** mq

Superficie magazzino da assoggettare a stima: **15.86** mq

	<b>Immobile</b>	<b>Superf. (mq)</b>	<b>Valore Complessivo dell'immobile</b>	<b>Valore di diritto</b>
A.	<b>Laboratorio artigiano</b>	110.54	77.378,00 euro	<b>77.378,00 euro</b>
B.	<b>Magazzino</b>	15.86	4.599,40 euro	<b>4.599,40 euro</b>

**TOTALE**

**81.977,40 euro**

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore di diritto del 15 %:

Per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute o di altro genere.

12.296,61 euro

Per oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Per spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.

Per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

**9.5. Prezzo a base d'asta dell'immobile – LOTTO N° 1**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:

- [REDACTED] proprietario per 1/2;

- [REDACTED] proprietario per 1/2;

**69.680,79 euro**

(Diconsi euro Sessantanovemilaseicentottanta/79)

**LOTTO N° 2**  
**MAGAZZINO**  
**IN VIA PIAVE - BOTRICELLO (CZ)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Magazzino:** siti nel Comune di Botricello (CZ) – Via Piave Foglio 06 Particella 1443 Sub 6.

**Sulla base degli atti di causa, le quote eseguite sono le seguenti:**

- [REDACTED] proprietario per 1/2;
- [REDACTED] proprietario per 1/2;

Il magazzino fa parte del piano terra di un piccolo fabbricato che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) con corte comune su tre lati. Il piano terra, **oggetto di perizia**, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 180 mq ed è suddiviso catastalmente nei subalterni 3, 4, 5 e 6 con destinazione: “bene comune non censibile” (corte e scala) sub 3, “artigianale” sub 5, e “magazzini” sub 4 e 6, mentre il primo piano, **non oggetto di perizia**, costituisce il subalterno 9 adibito a residenza. Il piano terra è contornato da una corte su tre lati che costituisce, insieme al corpo scala, il subalterno 3 con destinazione “bene comune non censibile” (vedi All. 5).

Guardando il fabbricato da Via Piave, la corte sul lato sinistro (lato Ovest) è dotata di cancello carrabile e pedonale con citofono, in quanto il corpo scala di accesso al fabbricato è ubicato su questo lato. Una parte dello spazio è sistemata a cortile pavimentato a cemento mentre l'altra parte è sistemata a giardino (vedi All. 22).

La corte sul lato destro (lato Est) è anch'essa dotata di cancello carrabile e lo spazio è pavimentato a cemento. Su questo lato, è stata realizzata una tettoia abusiva parzialmente chiusa con profilati in acciaio e pannelli coibentati (vedi All. 22).

Sul lato posteriore della corte (lato Nord) sono presenti due locali di sgombero in aderenza al muro di confine. Il primo, sull'angolo nord-ovest, è stato realizzato in muratura con copertura in lamiera coibentata e misura 10.10 m di lunghezza, 3.23 m di larghezza e 2.40 m di altezza. Il secondo, a seguire e in aderenza al primo, è stato completamente realizzato con pannelli coibentati e misura 2.00 m di lunghezza, 2.60 m di profondità e 2.00 m di altezza. (vedi All. n° 22)

Nel complesso, il fabbricato risulta incompleto nell'ultimazione e nelle finiture e presenta uno stato generale di manutenzione e conservazione mediocre. (vedi All. n° 22)

**Il sub 6 (magazzino) costituisce il LOTTO 2.**

Il sub 6, è un magazzino che sviluppa una superficie lorda di circa 41 mq ed è classato in categoria C2. Il magazzino è ancora incompleto allo stato rustico. L'immobile è accessibile direttamente da una serranda che si affaccia su Via Piave (lato sud) ed è anche accessibile dall'androne del corpo scala che si affaccia sulla corte comune lato ovest. Come detto in precedenza, il magazzino è allo stato rustico in quanto è sprovvisto di pavimentazione, le pareti presentano un primo strato di intonaco rustico ed è sprovvisto di vetrina e di impianti. I finestrini sono realizzati con profilati di acciaio e vetro semplice. L'altezza netta del locale è di 3.30 m (vedi All. 7 - 22).

Dal punto di vista amministrativo, il fabbricato è stato costruito in forza alla Concessione edilizia n° 438/295 del 04.04.1985 e deposito al Genio Civile Prot. n° 13904 sez. 5° (vedi All. 12), e alla Concessione edilizia n° 508/365 del 31.10.1986 in variante al progetto autorizzato (vedi All. 13). Successivamente è stata rilasciata la Concessione edilizia n° 12/96 del 19.04.1996 per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra (vedi All. 14). Nel 2002 è stata presentata la D.I.A. Prot. 1880 del 22.03.2002 per la realizzazione, sul lato nord-est della corte comune, di un locale in muratura per impianti tecnologici (vedi All. 17). Infine nel 2006 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n° 27 del 17.05.2006 (vedi All. 18) per sanare un ampliamento abusivo del locale artigianale e la realizzazione di un piccolo magazzino in corrispondenza del portico originariamente previsto nel Permesso in variante n° 508/365 del 31.10.1986, e per la lavori di adeguamento dei servizi igienici.

Anche se le opere strutturali sono state denunciate al Genio Civile (vedi All. 12), non è stato possibile accertare se il fabbricato è dotato di collaudo strutturale.

**Identificazione Catastale:**

Il magazzino risulta identificato -Comune di Botricello - Foglio di Mappa n° 06, Particella n° 1443, Sub. n° 6 – Cat. C/2 – Classe 1 – Cons. 35 mq – Sup. Cat. 41 mq - Rendita € 41,57;

**Intestatario:**

- [REDACTED] proprietario per 1/2;
- [REDACTED] proprietario per 1/2;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica a circa 200 m dalla S.S. 106.  
Caratteristiche zone limitrofe: zona prevalentemente residenziale.  
La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Collegamenti pubblici esistenti nelle immediate vicinanze: autolinee e stazione ferroviaria a circa 500 m.  
Servizi offerti dalla zona e nelle vicinanze: farmacia, piccoli negozi al dettaglio, scuole primarie, municipio ecc. nel raggio di circa 1 km.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo, utilizzato dai Signori [REDACTED] e [REDACTED].

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: .....
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: .....
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: .....
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: .....

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (All. 9)**

**4.2.1. Trascrizioni:**

- **Trascrizione NN 8/7 del 02/01/2017** nascente da atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili notificato con atto ai rogiti di U.N.E.P. presso la Corte d'Appello di Catanzaro del 26/11/2016 Rep. 6383 a favore **Banca Nazionale del Lavoro SPA** con sede a Roma C.F. 09339391006, contro [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] proprietario per 1/2 delle unità immobiliari in oggetto.

- **Trascrizione NN 13537/10863 del 10/10/2019** nascente da atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili notificato con atto ai rogiti di U.N.E.P. presso la Corte d'Appello di Catanzaro del 24/09/2019 Rep. 6508 a favore **Banca Nazionale del Lavoro SPA** con sede a Roma C.F. 09339391006, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ delle unità immobiliari in oggetto.

4.2.2 **Iscrizioni:**

-**Ipoteca volontaria – Iscrizione NN 15521/2509 del 28/08/2006** concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Gemini Maria Silvana con sede in Catanzaro in data 25/08/2006 Rep. n° 138845/11478 a favore di **Banca Nazionale del Lavoro SPA** con sede a Roma C.F. 00651990582, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ delle unità immobiliari in oggetto.

- **Ipoteca volontaria – Iscrizione NN 19102/2933 del 24/11/2008** concessione a garanzia di finanziamento concesso con atto ai rogiti di Gemini Maria Silvana con sede in Catanzaro in data 21/11/2008 Rep. n° 140194/12015 a favore di **Artigiancassa – Cassa per il credito alle Imprese Artigiane SPA**, con sede a Roma C.F. 01158450583, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½ delle unità immobiliari in oggetto.

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

#### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

La costruzione dell'intero fabbricato è stata autorizzata con le seguenti pratiche edilizie intestate al Signor ██████████ e alla Signora ██████████:

- Concessione edilizia n° 438/295 del 04.04.1985: (All. 12)  
Titolo originario che prevedeva la costruzione di un fabbricato a tre livelli con scala interna di distribuzione e con pianta di dimensioni 18.00 m x 10.00 m. Più precisamente un piano terra a pianta libera con destinazione magazzino, un primo e secondo piano residenziali identici con due appartamenti a piano, e un tetto tecnico a quattro falde non accessibile.
- Concessione edilizia in variante n° 508/365 del 31.10.1986: (All. 13)  
Variante al titolo originario consistente in una riduzione del magazzino del piano terra con tamponatura sulla penultima pilastrata lato nord lasciando in tal modo un portico aperto sul lato posteriore del fabbricato (nord). Il primo piano rimaneva residenziale con due appartamenti rimodulati nella distribuzione e nella disposizione dei balconi. Il secondo piano presentava un solo appartamento rimodulato con tetto tecnico a due falde e un grande terrazzo.
- Concessione edilizia n° 12/96 del 19.04.1996: (All. 14)  
Titolo edilizio richiesto per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra che hanno consentito l'apertura di un esercizio per la produzione e vendita di prodotti da forno. Successivamente è stata rilasciata dal Comune l'Autorizzazione igienico-sanitaria n° 163 del 17.06.1996 (All. 15).
- D.I.A. Prot. 1880 del 22.03.2002: (All. 17)  
Denuncia di Inizio Attività presentata per la realizzazione di un locale in muratura per impianti tecnologici nella corte comune del fabbricato.
- Permesso di Costruire in sanatoria n° 27 del 17.05.2006: (All. 18)  
Titolo edilizio richiesto per sanare un ampliamento abusivo del locale artigianale e la realizzazione di un piccolo magazzino in corrispondenza del portico originariamente previsto nel Permesso in variante n° 508/365 del 31.10.1986, e per lavori di adeguamento dei servizi igienici del laboratorio artigianale.

A livello generale, da un confronto tra lo stato attuale del fabbricato e l'ultimo Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato, si riscontra che, in merito agli immobili oggetto di procedura che comprendono l'intero piano terra suddiviso in due lotti, il lotto 1 costituito dai sub 5 (laboratorio artigiano – panificio) e sub 4 (piccolo magazzino nella parte retrostante il fabbricato) e il lotto 2 costituito dal sub 6 (magazzino che si affaccia direttamente su via Piave), lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato in progetto tranne la mancata realizzazione di un bagno e antibagno nel sub 5.

Per quanto riguarda la corte comune, sull'angolo nord-est, il locale denunciato con D.I.A. Prot. 1880 del 22.03.2002 risulta essere di dimensioni maggiori di quelle previste nella DIA ed inoltre è stato realizzato in aderenza e a seguire il primo locale un ulteriore locale completamente realizzato con pannelli coibentati con misure: 2.00 m di lunghezza, 2.60 m di profondità e 2.00 m di altezza. Sul lato est della corte, è stata realizzata una tettoia parzialmente chiusa con pannelli coibentati e profilati in acciaio (vedi All. 22). Per queste difformità non è stata riscontrata nessun'altra pratica edilizia e la regolarizzazione dello stato di fatto è possibile mediante demolizione e/o un'ulteriore pratica edilizia in sanatoria.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sulla base dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati, l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale (vedi All. 5 - 7).

**Il magazzino**, risulta identificato -Comune di Botricello - Foglio di Mappa n° 6, Particella n° 1443, **Sub. n° 6** : Cat. C/2 – Classe 1 – Cons. 35 mq – Sup. Cat. 41 mq – Rendita €41,57;

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //*

*Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: //*

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

- [REDACTED] proprietario per 1/2;

- [REDACTED] proprietario per 1/2;

**6.2 Precedenti Proprietari:** (All.10)

Fabbricato costruito direttamente dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] su terreno pervenuto dai Sigg. [REDACTED] per la quota di 1/2, e [REDACTED] per la quota di 1/2, con atto di compravendita a rogito Notaio Stanizzi Gregorio da Catanzaro del 06.01.1984 Rep. 66276 trascritto in data 08.02.1984 al n 3576/3313.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **Magazzino** di cui al punto **A**

**Magazzino:** siti nel Comune di Botricello (CZ) – Via Piave Foglio 06 Particella 1443 Sub 6.

**Sulla base degli atti di causa, le quote esegutate sono le seguenti:**

- [REDACTED] proprietario per 1/2;
- [REDACTED] proprietario per 1/2;

Il magazzino fa parte del piano terra di un piccolo fabbricato che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) con corte comune su tre lati. Il piano terra, **oggetto di perizia**, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 180 mq ed è suddiviso catastalmente nei subalterni 3, 4, 5 e 6 con destinazione: “*bene comune non censibile*” (corte e scala) sub 3, “*artigianale*” sub 5, e “*magazzini*” sub 4 e 6, mentre il primo piano, **non oggetto di perizia**, costituisce il subalterno 9 adibito a residenza. Il piano terra è contornato da una corte su tre lati che costituisce, insieme al corpo scala, il subalterno 3 con destinazione “*bene comune non censibile*” (vedi All. 5).

Guardando il fabbricato da Via Piave, la corte sul lato sinistro (lato Ovest) è dotata di cancello carrabile e pedonale con citofono, in quanto il corpo scala di accesso al fabbricato è ubicato su questo lato. Una parte dello spazio è sistemata a cortile pavimentato a cemento mentre l'altra parte è sistemata a giardino (vedi All. 22).

La corte sul lato destro (lato Est) è anch'essa dotata di cancello carrabile e lo spazio è pavimentato a cemento. Su questo lato, è stata realizzata una tettoia abusiva parzialmente chiusa con profilati in acciaio e pannelli coibentati (vedi All. 22).

Sul lato posteriore della corte (lato Nord) sono presenti due locali di sgombero in aderenza al muro di confine. Il primo, sull'angolo nord-ovest, è stato realizzato in muratura con copertura in lamiera coibentata e misura 10.10 m di lunghezza, 3.23 m di larghezza e 2.40 m di altezza. Il secondo, a seguire e in aderenza al primo, è stato completamente realizzato con pannelli coibentati e misura 2.00 m di lunghezza, 2.60 m di profondità e 2.00 m di altezza. (vedi All. n° 22)

Nel complesso, il fabbricato risulta incompleto nell'ultimazione e nelle finiture e presenta uno stato generale di manutenzione e conservazione mediocre. (vedi All. n° 22)

**Il sub 6 (magazzino) costituisce il LOTTO 2.**

**Il sub 6**, è un magazzino che sviluppa una superficie lorda di circa 41 mq ed è classato in categoria C2. Il magazzino è ancora incompleto allo stato rustico. L'immobile è accessibile direttamente da una serranda che si affaccia su Via Piave (lato sud) ed è anche accessibile dall'androne del corpo scala che si affaccia sulla corte comune lato ovest. Come detto in precedenza, il magazzino è allo stato rustico in quanto è sprovvisto di pavimentazione, le pareti presentano un primo strato di intonaco rustico ed è sprovvisto di vetrina e di impianti. I finestroni sono realizzati con profilati di acciaio e vetro semplice. L'altezza netta del locale è di 3.30 m. (vedi All. n° 7 - 22).

Dal punto di vista amministrativo, il fabbricato è stato costruito in forza alla Concessione edilizia n° 438/295 del 04.04.1985 e deposito al Genio Civile Prot. n° 13904 sez. 5° (vedi All. n° 12), e alla Concessione edilizia n° 508/365 del 31.10.1986 in variante al progetto autorizzato (vedi All. n° 13). Successivamente è stata rilasciata la Concessione edilizia n° 12/96 del 19.04.1996 per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra (vedi All. n° 14). Nel 2002 è stata presentata la D.I.A. Prot. 1880 del 22.03.2002 per la realizzazione, sul lato nord-est della corte comune, di un locale in muratura per impianti tecnologici (vedi All. n° 17). Infine nel 2006 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n° 27 del 17.05.2006 (vedi All. n° 18) per sanare un ampliamento abusivo del locale artigianale e la realizzazione di un piccolo magazzino in corrispondenza del portico originariamente previsto nel Permesso in variante n° 508/365 del 31.10.1986, e per la lavori di adeguamento dei servizi igienici.

<b>Destinazione</b>	<b>Superf. Netta (mq)</b>	<b>Superf. non Calpestabile (mq)</b>	<b>Superficie Commerciale raggugliata (mq)</b>
Magazzino	36.28	5.07	41.35
<b>Totale</b>			<b>41.35</b>
	(Vedi All. 7)	(Vedi All. 7)	(Vedi All. 7)



**Caratteristiche descrittive del bene**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: in c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: in c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: piana
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: ....., condizioni: .....
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ad anta a battente, materiale acciaio, protezione: grate, condizioni: mediocre.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ad anta., materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	piana con guaina, condizioni: ---.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: in muratura a cassetta, coibentazione: ..... rivestimento: intonaco pitturato, condizioni: mediocre.
<i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>	materiale: -----; condizioni: -----.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco grezzo, condizioni: ---.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	materiale : ---; condizioni: -----.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: -----, materiale: -----, condizioni: -----.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: .....
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: .....
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: ..... condizioni: ..... conformità: .....
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: ----- condizioni: -----;
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: -----; recapito: -----; ispezionabilità: ----- condizioni: -- , cert. conformità: --
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: -----, rete di distribuzione: ---, condizioni: ---, cert. conformità: ---
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: -----, centralino:.....-..... condizioni: ----- Cert. conformità: ---
<i>Impianto termico</i>	tipologia: -----, condizioni: ---; cert. conformità: --

**8. IMPIANTI ESISTENTI E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE):**

Il magazzino è incompleto e sprovvisto di impianti.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), lo stesso non è stato redatto in quanto trattasi di magazzino in corso di costruzione.

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA****9.1. Criterio di Stima**

Si utilizza il **criterio di stima sintetico-comparativo**.

Il metodo di stima sintetico-comparativo giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile del cespite i correnti prezzi unitari praticati sul mercato immobiliare della località in cui si trova il bene e riferiti ad immobili assimilabili a quello in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive.

Tale metodo tiene naturalmente in debito conto tutti i vincoli a cui è soggetto l'immobile, delle sue condizioni (vetustà ed incompletezza del bene) nonché l'esistenza o meno di particolari pregi e infrastrutture ed accessori a servizio del bene mediante l'applicazione di opportune riduzioni o amplificazioni del valore unitario del cespite al fine di adeguare le risultanze del mercato alla concreta valutazione del bene stimando.

**Nel nostro caso**, il magazzino rispecchia la tipologia prevalente degli immobili presenti nella zona ma si presenta in corso di costruzione. Per una maggiore attendibilità della valutazione sono stati messi a confronto gli ultimi valori O.M.I. (All.21) e i gli attuali valori reali che si riscontrano consultando agenzie immobiliari della zona e visitando alcuni siti web per annunci immobiliari.

**Prezzo unitario di mercato dell'immobile  
nello stato di fatto in cui si trova calcolato sulla superf. Comm. : 400,00 €/mq**

## 9.2. Fonti di informazione

Indagini di mercato effettuate in loco su immobili assimilabili a quello in esame, O.M.I. (All.21), Agenzie immobiliari di zona, siti web.

## 9.3. Valutazioni delle superfici

Superficie del magazzino da assoggettare a stima: **41,35 mq**

<b>Immobile</b>	<b>Superf. (mq)</b>	<b>Valore Complessivo dell'immobile</b>	<b>Valore di diritto</b>
<b>Magazzino</b>	41.35	16.540,00 euro	<b>16.540,00 euro</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore di diritto del 15%:

Per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute o di altro genere.

2.481,00 euro

Per oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Per spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.

Per spese tecniche e lavori di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

## 9.5. Prezzo a base d'asta dell'immobile – LOTTO N° 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:

- [REDACTED] proprietario per 1/2;

- [REDACTED] proprietario per 1/2;

**14.059,00 euro**

(Dicansi euro quattordicimilacinquantanove/00)

**Il C.T.U.**

Arch. Pietro Campagna



