

---

# TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## Procedura Esecutiva n.149/2014 r.g.espr.

Banca di Desio e della Brianza S.p.A.

contro



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Song DAMIANI

### RELAZIONE TECNICA

#### Lotto 1 e Lotto 2

*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*

*con Studio in Via Caduti 16 marzo 1978, n.65*  
*88100 Catanzaro*  
*Cellulare: 320.4009443*  
*Pec: [rosa.procopio@archiworldpec.it](mailto:rosa.procopio@archiworldpec.it)*



## Indice

Premessa	pag.	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.	4
1. Identificazione del bene comprensiva dei confine e dati catastali	pag.	6
2. Sommara descrizione dei beni comprensiva dei dati catastali da allegare all'ordinanza di vendita	pag.	7
3. 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	pag.	10
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag.	10
5. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	pag.	12
6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente	pag.	12
7. Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica	pag.	15
8. Titolo di proprietà in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari	pag.	16
9. Descrizione degli immobili	pag.	17
10. Divisibilità del Lotto	pag.	20
11. Valutazione – metodo di stima	pag.	20
12. Fonti di informazione	pag.	22
13. Valutazione Lotti	pag.	23

### Elenco dei documenti presenti negli allegati.

- Allegato A	-Verbale di sopralluogo.
- Allegato B	- Stralcio aereofotogrammetrico. - Stralcio estratto di mappa catastale. - Visure catastali. - Elaborati Planimetrici.
- Allegato C	- Visure Registri Immobiliari.
- Allegato D	- Rilievo fotografico. -Rilievo metrico.



## PREMESSA

Con ordinanza del 20 gennaio 2015 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Song DAMIANI disponeva la nomina del sottoscritto Architetto Rosa PROCOPIO, iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n.1969, Consulente Tecnico di Ufficio nella causa n. 149/2014 r.g.espr. promossa da Banco di Desio e della Brianza S.p.A., rappresentata e difesa dagli Avv.ti Marco Pesenti e Tiziana Allievi, domiciliato presso lo studio dell'Avvocato Felice Schiavone di Badolato, contro la Sig.ra [REDACTED] per la valutazione del compendio pignorato.

Nell'udienza del 5 febbraio 2015 la sottoscritta Ctu prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandatole ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

*Verifichi preliminarmente il Ctu la completezza dei documenti previsti dall'art. 567, secondo comma c. p. c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei.*

*Provveda la Ctu alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati:*

- 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2. una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;*
- 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. 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;*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6. 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;*



7. *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;*
8. *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.*

Inoltre, l'Ill.mo G.E. disponeva che "il Ctu depositi in Cancelleria, all'esito del necessario sopralluogo da espletarsi entro 30 gg. dal conferimento dell'incarico, breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 2) e 3).

La sottoscritta, in ottemperanza, ha eseguito il necessario sopralluogo sui luoghi oggetto di causa, entro 30 gg. dal conferimento dell'incarico (giuramento del 5 febbraio - sopralluogo del 16 febbraio 2015) ed ha redatto la breve relazione scritta in ordine ai punti sub 2) e sub 3) con allegata documentazione fotografica, consegnata in data 1 marzo 2015.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Preliminarmente, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, il quale risulta completo dei documenti previsti dall'art.567 comma 2° c.p.c., si è dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso i beni oggetto di procedura.

In data 16 febbraio 2015, alle ore 10.00, come stabilito e comunicato alla parti con lettera inoltrata a mezzo raccomandata A/R in data 9 febbraio 2015, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso i beni oggetto di interesse costituiti sostanzialmente da due fabbricati adiacenti posti sulla Via Carlo Pisacane del Comune di Botricello.

Oltre la scrivente erano presenti la Sig.ra [REDACTED] esecutata, proprietaria per la quota pari a 4/12 e la Sig.ra [REDACTED] proprietaria dei beni per la quota pari a 2/12.

Al detto sopralluogo la scrivente esperiva accesso agli immobili oggetto di procedura, accertando ogni elemento ritenuto utile ai fini di causa, riportando misure e osservazioni su separati fogli ed eseguiva un rilievo fotografico atto a illustrare visivamente lo stato dei luoghi.

Alle ore 12.05 venivano sospese le operazioni peritali e la scrivente Ctu redigeva verbale di sopralluogo che, letto, era sottoscritto da tutti i presenti.



Sono state inoltre avviate tutte le ricerche finalizzate a reperire i documenti necessari alla redazione della relazione tecnica estimativa finale da consegnare entro i termini stabiliti dall'Ill.mo Signor Giudice.

La stessa Ctu, inoltre, si recava più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Botricello, l'Agenzia del Territorio (ex Catasto), ove venivano richiesti documenti relativi ai beni oggetto di stima. Tuttavia, si rappresenta che, alla data della presente, l'Amministrazione Comunale, pur avendo consentito la visione di documenti, non ha provveduto alla consegna di quanto richiesto con nota scritta.

\*\*\*

### RISPOSTA AI QUESITI

Visti gli atti e considerato quanto emerso dal sopralluogo, la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione scritta: **Lotto 1 e Lotto 2**, riguardante i beni siti in Comune di Botricello.

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio



**Beni siti in Comune di Botricello.**

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

Proprietà per la quota pari a 4/12 della Sig.ra [REDACTED] proprietà per la quota di 2/12 del Sig. [REDACTED] relativamente ai seguenti beni:

- A. abitazioni e lastrico solare costituenti un fabbricato ad un piano fuori terra, sito in Via Carlo Pisacane n.7 del Comune di Botricello;
- B. negozio, locale in corso di costruzione, abitazione e lastrico solare costituenti un fabbricato a due piani fuori terra, sito in Via Carlo Pisacane n.5 del Comune di Botricello.

I beni oggetto di causa sono **identificati al catasto fabbricati** come segue.

**Beni di cui al punto A** (costituenti il fabbricato ad un piano fuori terra):

- **identificato:** foglio 6, particella 2059, sub 3, categoria lastrico solare, piano primo;
- **identificato:** foglio 6, particella 2059, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita euro 154,94, piano terra;
- **identificato:** foglio 6, particella 2059, sub 5, classe A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita euro 154,94, piano terra.

**Intestatari:** [REDACTED], proprietaria per 4/12, **esecutata**;  
[REDACTED], proprietario per 2/12;  
[REDACTED], proprietario per 2/12, **esecutato**;  
[REDACTED], proprietaria per 2/12;  
[REDACTED], proprietaria per 2/12.

**Coerenza:** vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e i dati catastali.

**Nota:** i beni individuati con i subalterni 4 e 5 individuano catastalmente due piccoli appartamenti posti al piano terra in seguito al frazionamento del 20/11/2007, prot. n.15984.1, che ha comportato la soppressione del subalterno che individuava un unico appartamento (ex sub 2) e la costituzione dei due subalterni oggetto di relazione; tuttavia, al momento del sopralluogo, il piano terra risulta costituito da un unico appartamento.

Tale aspetto è meglio indicato al paragrafo 6, conformità catastale.



**Beni di cui al punto B** (costituenti il fabbricato a due piani fuori terra):

- **identificato:** foglio 6, particella **2060**, sub **5**, categoria lastrico solare, piano secondo;
- **identificato:** foglio 6, particella **2060**, sub **6**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 340,86, piano primo;
- **identificato:** foglio 6, particella **2060**, sub **7**, categoria in corso di costruzione, piano terra;
- **identificato:** foglio 6, particella **2060**, sub **9**, categoria C/1, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 297,79, piano terra.

**Intestatari:** [REDACTED] proprietaria per 4/12, **esecutata;**  
[REDACTED] proprietario per 2/12;  
[REDACTED] proprietario per 2/12, **esecutato;**  
[REDACTED] proprietaria per 2/12;  
[REDACTED] proprietaria per 2/12.

**Coerenza:** vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e i dati catastali.

**Nota:** si precisa che l'immobile identificato al foglio 6, particella 2060, sub 7, definito nel pignoramento quale fabbricato in corso di costruzione, è costituito da un locale adibito a deposito, in corso di costruzione, posto al piano terra del fabbricato. Tale locale è individuabile nell'elaborato relativo alla dimostrazione grafica dei subalterni trasmesso in allegato B. Per tutti gli altri importanti aspetti catastali si rimanda al paragrafo 6, conformità catastale.

I beni oggetto di stima sono posti tra loro in adiacenza. Pertanto, quelli identificati con la p.lla 2059 confinano a sud con quelli identificati con la p.lla 2060, a est con la Via Carlo Pisacane, a nord e ad ovest con altri immobili di altrui proprietà.

I beni identificati con la p.lla 2060 confinano a nord con quelli identificati con la p.lla 2059, a est con la Via Carlo Pisacane, a sud e ad ovest con altri immobili di altrui proprietà.

## 2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI DA ALLEGARE ALL'ORDINANZA DI VENDITA

Gli immobili, oggetto di stima, posti tra loro in adiacenza, presentano ingressi indipendenti e sono direttamente raggiungibili dalla prospiciente Via Carlo Pisacane.

Di seguito, vengono descritti gli immobili per come rilevati nel corso del sopralluogo che, per comodità, sono contrassegnati con le stesse lettere sopra riportate.



**A. Abitazione e lastrico solare** costituenti un fabbricato ad un piano fuori terra.

L'intero piano terra del fabbricato, destinato a civile abitazione, è costituito da un unico appartamento dotato di cucina con camino, soggiorno, due camere da letto, disimpegno e servizio igienico. Si evidenzia che catastalmente il piano terra risulta identificato con i subalterni 4 e 5 i quali individuano due piccoli appartamenti; tuttavia, al momento del sopralluogo, il piano terra risulta costituito da un unico appartamento.

Il lastrico solare è raggiungibile a mezzo di una rampa di scale esterna che corre lungo un lato del fabbricato.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa 100 mq.

Il lastrico solare sviluppa una superficie lorda di circa 105 mq.

**B. Negozio, locale in corso di costruzione, abitazione e lastrico solare** costituenti un fabbricato a due piani fuori terra (il lastrico solare costituisce copertura dello stesso fabbricato).

Il piano terra, al momento del sopralluogo, risulta essere adibito in parte a negozio con laboratorio e servizi (sub 9) ed in parte a locale in corso di costruzione (sub 7), questo ultimo adibito a locale deposito.

Il piano primo, destinato a civile abitazione, è composto da un unico appartamento (sub 6) raggiungibile dal vano scala chiuso che conduce anche al lastrico solare di copertura (sub 5) dell'intero fabbricato.

L'appartamento è dotato di cucina, soggiorno-pranzo, due camere da letto, servizio igienico, disimpegno e balconi.

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa 48 mq.

Il locale, in corso di costruzione, sviluppa una superficie lorda di circa 48 mq.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa 96 mq.

Il lastrico solare sviluppa una superficie di circa 96 mq.

I beni oggetto di causa sono **identificati al catasto fabbricati** come segue.

**Beni di cui al punto A** (costituenti il fabbricato ad un piano fuori terra):

- **identificato:** foglio 6, particella **2059**, sub **3**, categoria lastrico solare, piano primo;
- **identificato:** foglio 6, particella **2059**, sub **4**, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita euro 154,94, piano terra;
- **identificato:** foglio 6, particella **2059**, sub **5**, classe A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita euro 154,94, piano terra.



**Intestatari:** [REDACTED], proprietaria per 4/12, **esecutata**;  
[REDACTED] proprietario per 2/12;  
[REDACTED] proprietario per 2/12, **esecutato**;  
[REDACTED] proprietaria per 2/12;  
[REDACTED] proprietaria per 2/12.

**Coerenza:** vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e i dati catastali.

**Nota:** i beni individuati con i subalterni 4 e 5 individuano catastalmente due piccoli appartamenti posti al piano terra in seguito al frazionamento del 20/11/2007, prot. n.15984.1, che ha comportato la soppressione del subalterno che individuava un unico appartamento (ex sub 2) e la costituzione dei due subalterni oggetto di relazione; tuttavia, al momento del sopralluogo, il piano terra risulta costituito da un unico appartamento.

Tale aspetto è meglio indicato al paragrafo 6, conformità catastale.

**Beni di cui al punto B** (costituenti il fabbricato a due piani fuori terra):

- **identificato:** foglio 6, particella **2060**, sub **5**, categoria lastrico solare, piano secondo;
- **identificato:** foglio 6, particella **2060**, sub **6**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 340,86, piano primo;
- **identificato:** foglio 6, particella **2060**, sub **7**, categoria in corso di costruzione, piano terra;
- **identificato:** foglio 6, particella **2060**, sub **9**, categoria C/1, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 297,79, piano terra.

**Intestatari:** [REDACTED], proprietaria per 4/12, **esecutata**;  
[REDACTED] proprietario per 2/12;  
[REDACTED] proprietario per 2/12, **esecutato**;  
[REDACTED] proprietaria per 2/12;  
[REDACTED] proprietaria per 2/12.

**Coerenza:** vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e i dati catastali.

**Nota:** si precisa che l'immobile identificato al foglio 6, particella 2060, sub 7, definito nel pignoramento quale fabbricato in corso di costruzione, è costituito da un locale adibito a deposito, in corso di costruzione, posto al piano terra del fabbricato. Tale locale è individuabile nell'elaborato relativo alla dimostrazione grafica dei subalterni trasmesso in allegato B. Per tutti gli altri importanti aspetti catastali si rimanda al paragrafo 6, conformità catastale.



### **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 relazione sono occupati dalla Sig.ra [REDACTED] (esecutata) e dalla Sig.ra [REDACTED] con famiglia.

Nello specifico, al momento del sopralluogo, la Sig.ra [REDACTED] proprietaria di ciascun bene per la quota pari a 4/12, occupa l'appartamento posto nel fabbricato ad un piano fuori terra identificato catastalmente con la particella 2059, subalterni 3, 4 e 5, mentre la Sig.ra [REDACTED] proprietaria di ciascun bene per la quota pari a 2/12, occupa sia il locale adibito a deposito posto al piano terra, in corso di costruzione (sub 7), sia l'appartamento posto al piano primo (sub 6) del fabbricato a due piani fuori terra. La porzione del piano terra, adibita a negozio con accessori (sub 9), risulta libera e non occupata.

Si rappresenta che per i beni oggetto di stima risulta anche la trascrizione n.12761/9267 del 9 settembre 2011 nascente dalla sentenza dichiarativa di fallimento del 15 marzo 2011 del Tribunale di Reggio Emilia a favore della Massa dei Creditori del fallimento [REDACTED] proprietario per la quota pari a 2/12.

Il pignoramento immobiliare dei beni oggetto di relazione del 25 agosto 2014, repertorio n. 5226, risulta trascritto in data 16 ottobre 2014 ai nn. R.G. 12002 e R.P. 9879.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**Esistenza di formalità, vincoli ed oneri giuridici anche di natura condominiale 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.**

Preliminarmente, si rappresenta che i beni oggetto di relazione sono sostanzialmente costituiti da fabbricati la cui realizzazione é oggetto di preventiva autorizzazione comunale. Ebbene, la scrivente ha richiesto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Botricello molteplici atti tra cui i necessari titoli autorizzativi, i vincoli a cui sono soggetti gli immobili ed il certificato di destinazione urbanistica. Tuttavia, pur fornendo la possibilità di visionare parte della documentazione richiesta (probabilmente incompleta), si evidenzia che lo stesso Ufficio non ha rilasciato alcuna dichiarazione che attesti le autorizzazioni relative ai fabbricati in questione.



Pertanto, quanto di seguito rappresentato nel prosieguo della presente relazione si basa sull'analisi di documentazione fatta visionare alla scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale che si ribadisce non ha mai rilasciato certificazione a riguardo.

#### **4.1. Abuso Edilizio.**

Dalle ricerche effettuate, verosimilmente, il piano primo del fabbricato a due piani fuori terra (particella 2060) risulta realizzato senza la necessaria autorizzazione comunale e quindi costruito abusivamente; il piano terra, con il vano scala di distribuzione dello stesso fabbricato, risulta realizzato in difformità al progetto assentito. Tali aspetti sono descritti al paragrafo 6, conformità edilizia ed urbanistica.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni. Da tale ispezione è risultato quanto segue.

**Compravendita:** a favore del Sig. [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a firma del notaio Michele FACCHINI del 18 febbraio 1974, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Catanzaro in data 11/03/1974, al n.4961.

**Nota:** tale atto è riferito ai terreni sui quali sono stati realizzati gli immobili oggetto di causa.

**Trascrizione:** a favore dei Sigg. [REDACTED] per la quota pari ad 1/3 e [REDACTED] (tra altri) per la quota pari a 1/6 degli immobili pervenuti per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]. La successione è stata denunciata al n.1521, vol.2006, del 30 novembre 2006 all'Ufficio del Registro di Catanzaro, devoluta per legge, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 18/12/2006, ai nn. R.G. 24102 e R.P.15759.

**Nota:** tale atto riguarda gli immobili identificati con la p.lla 2059, sub 2 (oggi sub 4 e 5) e sub 3 e gli immobili identificati con la particella 2060, sub 5, 6, sub 3 (oggi sub 9) e sub 2 (oggi sub 7).

**Ipoteca legale:** contro il Sig. [REDACTED] per la quota pari a 2/12 a favore di Equitalia Emilia Nord, sede Parma, del 12 maggio 2011, ruolo esattoriale n.187/9511, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 23/5/2011, ai nn. R.G. 7255 e R.P.1216.

**Nota:** tale atto grava sui beni oggetto della presente relazione.

**Dichiarazione di fallimento:** contro il Sig. [REDACTED] per la quota pari a 2/12, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della [REDACTED] del Tribunale di Reggio Emilia del 15 marzo 2011, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 09/09/2011, ai nn. R.G. 12761 e R.P.9267.



**Nota:** tale atto grava sui beni oggetto della presente relazione.

**Pignoramento Immobiliare:** contro la Sig.ra [REDACTED] per la quota pari a 4/12 e il Sig. [REDACTED] per la quota pari a 2/12, a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.A. – Gruppo Banco Desio, a firma di Pubblico Ufficiale, del 25 agosto 2014, repertorio n.5226, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 16/10/2014, ai nn. R.G. 12002 e R.P.9879.

**Nota:** detto pignoramento grava sui beni oggetto della presente relazione.

**Accettazione tacita di eredità:** a favore dei Sigg. [REDACTED] per la quota pari ad 1/3 e [REDACTED] per la quota pari a 1/6 contro [REDACTED] per la quota di 1/2, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 18/12/20, ai nn. R.G.1877 e R.P.15759.

**Nota:** tale atto é riferito ai beni identificati con la p.lla 2059, sub 3 e gli immobili identificati con la particella 2060, sub 5, 6 e 7.

**5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Non sono state riscontrati formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale per i beni oggetto di stima.

**6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E 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 e urbanistica.***

La scrivente C.T.U. ha eseguito ricerche presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Botricello e presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) della Provincia di Catanzaro; tuttavia, pur fornendo la possibilità di visionare parte della documentazione richiesta (probabilmente incompleta), si evidenzia che l'Ufficio Tecnico Comunale non ha rilasciato alcuna dichiarazione che attesti le autorizzazioni relative ai fabbricati in questione. Pertanto, quanto di seguito rappresentato si basa sull'analisi di documentazione fatta visionare alla scrivente presso lo stesso Ufficio che, si ribadisce, non ha mai rilasciato certificazione a riguardo.



Per cui, dalla sola visione di alcuni documenti, si evince che i fabbricati sono stati realizzati su terreno di proprietà del Sig. [REDACTED] in seguito al rilascio di autorizzazione comunale. Infatti, con Concessione Edilizia del 24/3/79, n.797/96, sono stati autorizzati i lavori per la costruzione di due case di civile abitazione, ad un piano fuori terra. Ebbene, il fabbricato ad un piano fuori terra, costituito da un appartamento al piano terra e lastrico solare di copertura (p.lla 2059), risulta sostanzialmente conforme a quanto autorizzato con la sopraddetta Concessione Edilizia. Si precisa che, dal sopralluogo esperito, lo stato di fatto dell'appartamento posto al piano terra risulta sostanzialmente conforme a quanto previsto nel progetto assentito e quindi non corrispondente a due distinte unità immobiliari, come attualmente riportato in catasto.

Tuttavia, per tale immobile non è stata riscontrata la dichiarazione di agibilità. Ad ogni buon fine, considerato che l'autorizzazione comunale è corredata dal deposito del progetto presso il Genio Civile, l'agibilità può essere acquisita in seguito alla realizzazione dell'impianto di riscaldamento e della certificazione alle relative norme di tutti gli impianti.

**Spesa Presumibile € 5.000,00.**

Con riferimento al fabbricato a due piani fuori terra, costituito da un locale in corso di costruzione e negozio al piano terra e da abitazione al piano primo e lastrico solare di copertura (p.lla 2060), si rappresenta che non risulta conforme a quanto autorizzato con la concessione edilizia n.797/96 che prevedeva la realizzazione del solo piano terra. Inoltre, lo stesso piano terra non risulta conforme a quanto previsto dalla detta autorizzazione (tra l'altro è stata anche realizzata la scala di collegamento al piano primo).

Le ricerche finalizzate a rintracciare eventuali titoli autorizzativi relativamente a tale fabbricato non hanno portato ad individuare alcuna documentazione che possa accertare che gli interventi eseguiti in difformità alla concessione edilizia siano stati realizzati con le necessarie autorizzazioni e pertanto gli stessi risultano abusivi. Inoltre, dalla visione del registro atti del Comune, è riportata una pratica risalente al 1985 relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione e garage che, tuttavia, non è stata rinvenuta materialmente presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico e, pertanto, verosimilmente mai autorizzata.

Ancora, non è stata rintracciata alcuna domanda di condono e/o rilasciati titoli abilitativi edilizi relativamente ai lavori eseguiti ed in corso di ultimazione riscontrati in fase di sopralluogo. Pertanto, l'immobile, verosimilmente, presenta il piano primo realizzato abusivamente e il piano terra difforme all'autorizzazione assentita.

Dallo studio dei documenti catastali, l'abuso relativamente al piano primo risale presumibilmente ad un periodo tra gli anni 1986 ed i primi anni '90.



Si conclude che, non essendo stato ancora ingiunto il proprietario e responsabile dell'abuso di rimuovere o demolire l'abuso, per lo stesso non si può ottenere il permesso in sanatoria come previsto dall'art. 36 del Testo Unico dell'edilizia in quanto il fabbricato risulta non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Quindi, ad ogni buon fine, si prospettano due ipotesi, in alternativa :

**1^ Ipotesi:** prevede la demolizione del piano primo (compreso il vano scala) realizzato abusivamente e la sanatoria delle difformità del piano terra con un permesso di costruire in sanatoria.

**Regolarizzabile mediante: Demolizione del Piano Primo e Permesso di Costruire in Sanatoria del piano terra.**

**Spesa Presumibile: € 15.000,00.**

**2^ Ipotesi:** potrebbe essere quella prevista dall' ultimo comma dell'articolo 40 della legge 47/85 che *"nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge."*

Per cui, ai sensi delle Leggi sulla sanatoria (Legge 47/85 e successive in materia di condono, Legge 724/94 e Legge 326/2003) l' abuso relativo al piano primo (con relativa scala) potrebbe essere sanato.

Inoltre, la procedura di una eventuale sanatoria deve essere riferita all'intero fabbricato e richiede autorizzazioni finalizzate all'accertamento delle condizioni necessarie al fine di poter sanare l'immobile, quali, ad esempio, il collaudo statico o strumento ad esso assimilabile riferito all'intero fabbricato. Il certificato di agibilità può essere richiesto solo dopo aver effettuato tutti gli adempimenti previsti e anche la necessaria certificazione alle relative norme di tutti gli impianti in quanto la fattibilità della sanatoria è subordinata alla verifica dei requisiti di sicurezza in rispetto della normativa vigente.

**Regolarizzabile mediante: Condono del Piano Primo e Permesso di Costruire in Sanatoria del Piano Terra.**

**Spesa presumibile: € 20.000,00.**



***Conformità catastale.***

Gli immobili oggetto di stima identificati con la particella 2059, sub 3, 4 e 5, risultano accatastati. Tuttavia, si sono riscontrate delle difformità in quanto i beni identificati con i subalterni 4 e 5, che individuano catastalmente due unità immobiliari posti al piano terra del fabbricato, dotati di ingressi separati e servizi, come riportato nella planimetria catastale depositata, non corrispondono a quanto riscontrato in fase di sopralluogo; infatti, il piano terra è costituito da un unico appartamento (ex sub 2). Ebbene, in seguito al frazionamento catastale del 20/11/2007, prot. n.15984.1, è stato soppresso il subalterno che individuava l'appartamento (sub 2) e sono stati costituiti i due subalterni. Tale frazionamento catastale non è stato esperito in seguito alla realizzazione di opere (tra l'altro verosimilmente non autorizzate), ma solo catastalmente in quanto, al momento del sopralluogo, il piano terra risulta costituito da un unico appartamento (conforme alla Concessione Edilizia rilasciata).

Inoltre, il fabbricato non risulta inserito in mappa.

**Regolarizzabile mediante: accatastamento dell'appartamento ed inserimento in mappa del fabbricato.**

**Spesa Presumibile: € 2.000,00.**

Gli immobili oggetto di stima identificati con la particella 2060, sub 5, 6, 7 e 9, risultano accatastati.

Inoltre, per gli stessi risultano depositate le planimetrie catastali conformi a quanto riscontrato in fase di sopralluogo ad eccezione dell'immobile identificato con il sub 7 per il quale non risulta depositata la planimetria in quanto in corso di costruzione.

Il fabbricato non risulta inserito in mappa.

**Regolarizzabile mediante: inserimento in mappa del fabbricato.**

**Spesa Presumibile: € 1.000,00.**

**7. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENRGETICA**

L'abitazione posta al piano terra del fabbricato ad un piano fuori terra (foglio 6, particella 2059, sub 3, 4 e 5) è dotata di impianto elettrico sottotraccia e, nel locale cucina, è presente anche un piccolo camino.

Per gli impianti esistenti, la sottoscritta non ha riscontrato le dichiarazioni di conformità alle norme di sicurezza e ritiene che gli impianti debbano essere adeguati alle norme in materia di

Giudice Dott.ssa Song DAMIANI  
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



sicurezza. L'immobile necessita di attestato di Certificazione Energetica.

**Spesa presumibile: € 300,00.**

L'abitazione posta al piano primo e identificata con la particella 2060, sub 6, è dotata di impianto elettrico sottotraccia.

Gli immobili ubicati al piano terra (sub 7 e 9) presentano l'impianto elettrico.

Per gli impianti esistenti, la sottoscritta non ha riscontrato le dichiarazioni di conformità alle norme di sicurezza e ritiene che gli impianti debbano essere adeguati alle norme in materia di sicurezza. Gli immobili necessitano di attestato di Certificazione Energetica.

**Spesa presumibile per l'appartamento posto al piano primo: € 300,00.**

**Spesa presumibile per il negozio posto al piano terra : € 200,00.**

**Spesa presumibile per il locale posto al piano terra : € 200,00.**

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

I beni oggetto di stima risultano di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (esecutata) per la quota di 1/3, e dei Sigg. [REDACTED] (esecutato) per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6 in seguito alla successione in morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED] denunciata al n.1521, vol.2006, del 30/11/2006, all'Ufficio del Registro di Catanzaro e trascritta il 18/12/2006, ai nn. R.G.24102, R.P.15759.

Precedentemente, il Sig. [REDACTED] ha acquistato, dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] in piccolo appezzamento di terreno sul quale ha realizzato i beni oggetto di stima in virtù di atto di compravendita a firma del notaio Michele FACCHINI del 18 febbraio 1974, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Catanzaro in data 11/03/1974, al n.4961.



## 9. Descrizione degli immobili

Gli immobili, oggetto di stima, posti tra loro in adiacenza, presentano ingressi indipendenti e sono direttamente raggiungibili dalla prospiciente Via Carlo Pisacane.

Di seguito vengono descritti gli immobili per come rilevati nel corso del sopralluogo che, per comodità, sono contrassegnati con le stesse lettere già riportate.

### A. Abitazione e lastrico solare costituenti fabbricato ad un piano fuori terra.

L'immobile, con lastrico solare di copertura, presenta un ingresso indipendente da una piccola pertinenza e libero su tre lati.

L'edificio si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione, la struttura del fabbricato è del tipo mista, la muratura esterna è rifinita con intonaco cementizio e tinteggiato di colore bianco, i parapetti della terrazza sono in mattoni a vista. Il lastrico solare è raggiungibile a mezzo di una rampa di scale esterna che corre lungo un lato del fabbricato.

Per quanto attiene alle condizioni d'uso, si conclude che il bene oggetto di stima si presenta esternamente in normale stato di conservazione e presenta delle finiture di tipo economico. L'intero piano terra del fabbricato, destinato a civile abitazione, è costituito da un unico appartamento dotato di cucina con camino, soggiorno, due camere da letto, disimpegno e servizio igienico.

Le pareti del soggiorno e delle camere da letto sono intonacate e tinteggiate di colore bianco ad eccezione del locale cucina e del servizio igienico che presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Tutti i pavimenti sono in monocottura.

Le porte interne sono in legno e la porta di ingresso in legno è del tipo non blindato. Gli infissi presentano delle grate antintrusione.

Tutti gli ambienti sono ben esposti e aerati naturalmente.

Si evidenzia che l'appartamento al piano terra risulta identificato catastalmente con i subalterni 4 e 5 i quali individuano due piccoli appartamenti; tuttavia, al momento del sopralluogo, il piano terra risulta costituito da un unico appartamento.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa 100 mq.

Il lastrico solare sviluppa una superficie lorda di circa 105 mq.



**B. Negozio, locale in corso di ultimazione, abitazione di un fabbricato a due piani fuori terra e lastrico solare** costituente copertura dello stesso fabbricato.

I locali siti al piano terra sono accessibili a mezzo di ingressi indipendenti, come meglio indicato nel rilievo metrico e fotografico trasmesso in allegato D.

L'appartamento posto al piano primo presenta un ingresso indipendente da vano scala chiuso che conduce sia allo stesso e sia al lastrico solare di copertura del fabbricato.

L'edificio si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione, la struttura del fabbricato è del tipo mista, la muratura esterna è rifinita con intonaco cementizio tinteggiato di colore bianco.

Per quanto attiene alle condizioni d'uso, si conclude che il bene oggetto di stima si presenta esternamente in normale stato di conservazione e presenta delle finiture di tipo economico.

Il piano terra, al momento del sopralluogo, risulta essere adibito in parte a negozio e laboratorio con servizi (sub 9), ed in parte a deposito (sub 7), in corso di costruzione; questo ultimo risulta al grezzo, senza finiture. Tali ambienti risultano separati e non comunicanti.

Il locale negozio con accessori risulta in generale in corso di completamento. Presenta le pareti del locale adibito a negozio intonacate e tinteggiate di colore giallo e le pareti del servizio igienico rivestite con piastrelle di ceramica, mentre il locale destinato a laboratorio presenta le pareti non tinteggiate.

Il locale in corso di costruzione (sub 7) è adibito, al momento del sopralluogo, a deposito. Esso si presenta con le pareti ed il solaio al grezzo, senza finitura, con pavimento in graniglia di marmo.

Il piano primo, destinato a civile abitazione (sub 6), è composto da un unico appartamento dotato di cucina, soggiorno-pranzo, due camere da letto, servizio igienico, disimpegno e balconi. Le pareti del soggiorno e delle camere da letto sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del locale cucina e del servizio igienico che presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Tutti i pavimenti sono in monocottura.

Le porte interne sono in legno e la porta di ingresso in legno è del tipo non blindato.

Gli infissi si presentano dotati di oscuranti in alluminio preverniciato di colore bianco. Tutti gli ambienti sono ben esposti e aerati naturalmente.

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa 48 mq.

Il locale in corso di costruzione sviluppa una superficie lorda di circa 48 mq.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda pari a circa 96 mq.

Il lastrico solare sviluppa una superficie di circa 96 mq.



I beni oggetto di causa sono **identificati al catasto fabbricati** come segue.

**Beni di cui al punto A** (costituenti il fabbricato ad un piano fuori terra):

- **identificato:** foglio 6, particella **2059**, sub **3**, categoria lastrico solare, piano primo;
- **identificato:** foglio 6, particella **2059**, sub **4**, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita euro 154,94, piano terra;
- **identificato:** foglio 6, particella **2059**, sub **5**, classe A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita euro 154,94, piano terra.

**Intestatari:** [REDACTED] proprietaria per 4/12, **esecutata**;  
[REDACTED] proprietario per 2/12;  
[REDACTED] proprietario per 2/12, **esecutato**;  
[REDACTED] proprietaria per 2/12;  
[REDACTED] proprietaria per 2/12.

**Coerenza:** vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e i dati catastali.

**Nota:** i beni individuati con i subalterni 4 e 5 individuano catastalmente due piccoli appartamenti posti al piano terra in seguito al frazionamento del 20/11/2007, prot. n.15984.1, che ha comportato la soppressione del subalterno che individuava un unico appartamento (ex sub 2) e la costituzione dei due subalterni oggetto di relazione; tuttavia, al momento del sopralluogo, il piano terra risulta costituito da un unico appartamento.

Tale aspetto è meglio indicato al paragrafo 6, conformità catastale.

**Beni di cui al punto B** (costituenti il fabbricato a due piani fuori terra):

- **identificato:** foglio 6, particella **2060**, sub **5**, categoria lastrico solare, piano secondo;
- **identificato:** foglio 6, particella **2060**, sub **6**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 340,86, piano primo;
- **identificato:** foglio 6, particella **2060**, sub **7**, categoria in corso di costruzione, piano terra;
- **identificato:** foglio 6, particella **2060**, sub **9**, categoria C/1, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 297,79, piano terra.

**Intestatari:** [REDACTED] proprietaria per 4/12, **esecutata**;  
[REDACTED] proprietario per 2/12;  
[REDACTED] proprietario per 2/12, **esecutato**;  
[REDACTED] proprietaria per 2/12;  
[REDACTED], proprietaria per 2/12.



**Coerenza:** vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e i dati catastali.

**Nota:** si precisa che l'immobile identificato al foglio 6, particella 2060, sub 7, definito nel pignoramento quale fabbricato in corso di costruzione, è costituito da un locale adibito a deposito, in corso di costruzione, posto al piano terra del fabbricato. Tale locale è individuabile nell'elaborato relativo alla dimostrazione grafica dei subalterni trasmesso in allegato B. Per tutti gli altri importanti aspetti catastali si rimanda al paragrafo 6, conformità catastale.

## 10. DIVISIBILITA' DEL LOTTO

Questo specifico aspetto viene esplicitato al fine di agevolare la disamina della complessa situazione immobiliare palesatasi con la stima dei beni costituenti i due fabbricati.

Tali beni, a parere della sottoscritta, considerata la loro ubicazione, conformazione e gli aspetti urbanistici e normativi ad essi correlati, risultano appetibili ed economicamente vantaggiosi se trattati in due lotti separati come di seguito specificato.

Inoltre, per quanto riguarda i beni ricompresi nel fabbricato oggetto di sanatoria (p.la 2060) la sottoscritta ha dovuto eseguire una valutazione delle singole unità immobiliari al fine di pervenire ad una corretta stima dell'intero bene, nella ipotesi di condono. Si precisa, infatti, che tale sanatoria riguarderà aspetti anche riferibili all'intero fabbricato e pertanto risulta economicamente vantaggioso (e tecnicamente corretto) non procedere alla divisione in più lotti dello stesso. Per cui avremo:

- **lotto 1**, appartamento e lastrico solare costituenti un fabbricato ad un piano fuori terra (p.la 2059);
- **lotto 2**, negozio, locale in corso di costruzione, appartamento e lastrico solare costituenti un fabbricato ad un piano fuori terra, nell'ipotesi di condono del piano primo e sanatoria del piano terra (p.la 2060);
- **lotto 2bis (alternativo al lotto 2)**, negozio, locale in corso di costruzione, al piano terra nell'ipotesi di demolizione del piano primo e sanatoria del piano terra (p.la 2060).

## 11. VALUTAZIONE

### *Metodo di stima sintetico-comparativo*

Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona in esame, tenendo conto delle caratteristiche del bene in esame e, pertanto, fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi.



Per una corretta identificazione di tale valore si è svolta un'indagine di mercato sulle più recenti trattative di compravendita di beni con caratteristiche simili a quello oggetto di stima. 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 siti nella medesima zona.

La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, accessibilità, esposizione, destinazione urbanistica, vetustà e situazione normativa a esso relativo.

I valori rilevati, riferiti ai beni costituenti appartamenti, negozi e depositi in fabbricati urbani, aventi le medesime caratteristiche dei beni oggetto della presente stima, tenendo conto delle superfici commerciali, nonché in relazione alla vicinanza al centro, alla vicinanza a servizi di pubblica utilità, allo stato di conservazione e alla esposizione, sono sufficientemente omogenei e si attestano sui seguenti valori unitari compresi tra 600,00 €/mq e 800,00 €/mq per appartamenti con finiture economiche e tenendo conto delle precipue caratteristiche sopra descritte, si ritiene che il valore unitario possa essere pari 700,00 €/mq; mentre, valori unitari compresi tra 900,00 €/mq e 1.000,00 €/mq per appartamenti con finiture di maggior pregio e, tenendo conto delle precipue caratteristiche sopra descritte, si ritiene che il valore unitario possa essere pari a 950,00 €/mq; tra 250,00 €/mq e 350,00 €/mq per depositi e, tenendo conto che il deposito è in corso di costruzione senza finiture, si ritiene che il valore unitario possa essere pari a 300,00 €/mq; tra 700,00 €/mq e 800,00 €/mq per negozi e, tenendo conto delle precipue caratteristiche, si ritiene che il valore unitario possa essere pari a 750,00 €/mq;

Inoltre, il piano regolatore del Comune di Botricello consente la possibilità di edificare un piano primo con tetto per il fabbricato attualmente costituito da un piano fuori terra e di realizzare una copertura (tetto) per il fabbricato a due piani fuori terra. Pertanto, il lastrico solare degli immobili è incluso nel valore di stima complessivo degli stessi.

Pertanto, la sottoscritta, valutando le caratteristiche dei beni oggetto di stima, ha determinato il più probabile valore di mercato degli immobili in esame come segue.

Superficie commerciale dell'appartamento e lastrico solare del fabbricato ad un piano fuori terra (p.lla 2059, sub 3, 4 e 5): essa misura circa 126,25 mq; pari alla somma della superficie del piano terra e della superficie del lastrico solare calcolato al 25%.

Totale superficie commerciale:  $100 \text{ mq} + 26,25 \text{ mq} = 126,25 \text{ mq}$ .

Valore di mercato:  $126,25 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 88.375,00$ .



Superficie commerciale dell'appartamento e lastrico solare del fabbricato a due piani fuori terra (p.lla 2060, sub 5, 6): essa misura circa 126,00 mq; pari alla somma della superficie del piano primo, della superficie del lastrico solare calcolato al 25%, e della superficie dei balconi calcolata al 25%.

Totale superficie commerciale:  $96 \text{ mq} + 24 \text{ mq} + 6 \text{ mq} = 126,00 \text{ mq}$ .

Valore di mercato:  $126,00 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 119.700,00$ .

Superficie commerciale del locale in corso di costruzione (p.lla 2060, sub 7) -fabbricato a due piani fuori terra : essa misura 48,00 mq.

Valore di mercato:  $48,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 14.400,00$ .

Superficie commerciale del locale negozio (p.lla 2060, sub 9) - fabbricato a due piani fuori terra: essa misura 48,00 mq.

Valore di mercato:  $48 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 36.000,00$ .

## 12. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del territorio del Comune di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, Ufficio Tecnico del Comune di Botricello, Agenzie immobiliari e Osservatori del mercato locale.

## 13. VALUTAZIONE LOTTI

### 13.1 Lotto 1 - Piano terra e Lastrico Solare.

Immobile	Superficie Commerciale	Valore
Appartamento e lastrico solare	126,25 mq	€ 88.375,00

### 13.2 Adeguamenti e correzioni della stima.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale ed energetiche:	€ 7.300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

### 13.3 Prezzo base d'asta del fabbricato ad un piano fuori terra.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 81.075,00
---	-------------

**Pertanto, in relazione alle quote di proprietà degli esecutati ne consegue:**

La quota pari a 4/12 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] corrisponde a	€ 27.025,00
La quota pari a 1/6 di proprietà della Sig. [REDACTED] corrisponde a	€ 13.512,50



**Pertanto, si conclude che in relazione alle quote di proprietà degli esecutati ne consegue:**

**Lotto 1.**

La quota pari a 4/12 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] corrisponde a	€ 27.025,00
La quota pari a 1/6 di proprietà della Sig. [REDACTED] corrisponde a	€ 13.512,50
<b>totale</b>	<b>€ 40.537,50</b>

**Lotto 2.**

La quota pari a 4/12 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] corrisponde a	€ 49.467,00
La quota pari a 1/6 di proprietà della Sig. [REDACTED] corrisponde a	€ 24.733,00
<b>totale</b>	<b>€ 74.200,00</b>

**Lotto 2 bis (in alternativa al Lotto 2)**

La quota pari a 4/12 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] corrisponde a	€ 11.333,00
La quota pari a 1/6 di proprietà della Sig. [REDACTED] corrisponde a	€ 5.667,00
<b>totale</b>	<b>€ 17.000,00</b>

\*\*\*

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

Catanzaro, 7 aprile 2015.

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio

