
TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

Esecuzione Immobiliare

DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A.

contro

Esecuzioni Immobiliare

Procedura n. 75/2019

Giudice Dott.ssa CARMEN RANIELI

RELAZIONE TECNICA

Tecnico incaricato:

Ing. Mellea Roberto

iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 964

C.F. MLLRRT55B12C352Q - P. Iva 02616730798

con studio in Catanzaro Via Magenta 13/A

telefono: 0961 783629

cellulare: 3804227853

e-mail: mellea@unicz.it

pec: roberto.mellea@ingpec.eu

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 75/2019 R.G.Espr.

DEUTSCHE BANK SPA contro



Con atto di pignoramento immobiliare trascritto il 15.07.2019 al n. 9435 del registro generale e al n.7562 del registro particolare, emesso dal tribunale di Catanzaro a favore Deutche Bank SPA ha pignorato i seguenti beni immobili, così meglio descritti:

1. unità immobiliare ad uso abitazione in Via **Pitagora n.19 piano 1** , riportato nel **NCEU** del **Comune di Girifalco** al foglio di mappa **18** particella **644**, sub. **2** , categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **1 vano**, Rendita **37,18 €**.

L'immobile, in testa alla ditta _____ confina con le ditte _____
_____, con _____ e Via Pitagora salvo altri.

2. unità immobiliare ad uso abitazione in Via **Pitagora n.19 piano 2** , riportato nel **NCEU** del **Comune di Girifalco** al foglio di mappa **18** particella **644**, sub. **3** , graffato mappale part.**645** sub **2** , categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **2,5 vani**, Rendita **92,96 €**. L'immobile, in testa alla ditta

confina con le ditte _____ , con _____ e Via Pitagora salvo altri.

In data 11.10.2019 presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro è stata depositata l'istanza di vendita unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento.

Con Ordinanza pronunciata in data 07 gennaio 2020, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Carmen Ranieli, nominava il sottoscritto, ing. Mellea Roberto, con studio tecnico in Catanzaro, alla Via Magenta 13/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il n. 964, Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva iscritta con il n. 75/2019 R.G.Espr., promossa da Deutche Bank SPA contro
L'incarico, previo giuramento di rito, è stato conferito in data 09 gennaio 2020.

Accedendo a tale richiesta, con Ordinanza pronunciata in data 09 gennaio 2020 l'Ill.mo **Giudice dell'Esecuzione**, dott.^{ssa} Carmen Ranieli, ha nominato quale esperto il sottoscritto, ing. **Mellea Roberto**, per la valutazione del compendio pignorato affinché provveda, previo controllo della completezza dei

Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli

Perito: Ing. Mellea Roberto



documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori

Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli

Perito: Ing. Mellea Roberto



alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).

L'incarico, previo giuramento di rito, è stato conferito in data 20 gennaio 2020.

Il sottoscritto ing. Mellea Roberto, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., in data 28/01/2020 ha eseguito l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento .

Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli

Perito: Ing. Mellea Roberto



Alle operazioni peritali ha preso parte l'avv. Maurizio Arabia in qualità di custode giudiziario .

Nella circostanza si è preso visione degli immobili effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici (**All. n. 1: "Rilievi"** – **All. n. 2: Rappresentazione Fotografica dei Beni**).

Lo scrivente C.T.U., al fine di adempiere al mandato ricevuto, dai Servizi Telematici Catastali e di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate ha acquisito le visure storiche e le planimetrie degli immobili oggetto di procedura (**All. n. 3: "Documentazione Catastale"**):

- Estratto del foglio di mappa 18 particelle 644 sub.2 e sub. 3 e 645 sub. 2 del Comune di Girifalco con individuate tutte le particelle oggetto di procedura (**all. n. 3a**);
- Visura per soggetto (**all. n. 4b**);
- Visura storica dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Girifalco foglio di mappa 18 particelle 644 sub.2 e sub. 3 e 645 sub. 2 del Comune di Girifalco
- Planimetria dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Girifalco al foglio 18 particella 244 sub. 2 (**all. n. 3e**);

Si precisa che la planimetria di cui al foglio n. 18 part. 244 sub.3 e part. 245 sub 2 non risultano depositati presso il NCEU.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente CTU, in data 19.02.2020 ha richiesto al Settore Tecnico del Comune di Girifalco la documentazione necessaria per rispondere al mandato ricevuto (titoli edilizi abilitativi, agibilità, ecc.).

La predetta documentazione è stata acquisita in data 25/02/2020, dopo due accessi al Comune di Girifalco rispettivamente in data 12/02/ 2020 e 25/02/2020 (**All. n. 5:**)

Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli

Perito: Ing. Mellea Roberto



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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Girifalco Via Pitagora n.19 , hanno accesso dalla via Pitagora n.19 e fanno parte di un edificio a due elevazioni più seminterrato con struttura portante in muratura;

Il piano primo catastalmente è costituito da un solo vano senza porta di ingresso mentre il piano secondo è costituito da n. 2 vani, un bagno e un balcone; tutti i vani ad eccezione del bagno sono sprovvisti di porte. L'altezza del piano primo è variabile a causa della pendenza delle falde del tetto.

Le unità immobiliari non presentano particolari pregi architettonici e le rifiniture molte scarse.

Con lo scopo di offrire una migliore visione dei luoghi oggetto di procedura, con l'ausilio dell'applicativo "Google Earth Pro" è stata estrapolata una ripresa aerea relativa al compendio immobiliare.

Gli immobili oggetto di procedura sono catastalmente costituiti da due unità immobiliari, n. 1 unità immobiliare a piano rialzato e da n. 1 unità posta a piano primo e precisamente :

1. unità immobiliare ad uso abitazione in Via **Pitagora n.19 piano 1** , riportato nel **NCEU** del **Comune di Girifalco** al foglio di mappa **18** particella **644**, sub. **2** , categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **1 vano**, Rendita **37,18 €**. L'immobile, in testa alla ditta _____ , con _____ e Via Pitagora salvo altri.
2. unità immobiliare ad uso abitazione in Via **Pitagora n.19 piano 2** , riportato nel **NCEU** del **Comune di Girifalco** al foglio di mappa **18** particella **644**, sub. **3** , graffato mappale part.**645** sub **2** , categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **2,5 vani**, Rendita **92,96 €**. L'immobile, in testa alla ditta _____ confina con le ditte _____ con _____ e Via Pitagora salvo altri.

Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli

Perito: Ing. Mellea Roberto



Dai riscontri effettuati è emerso che non vi è conformità della planimetria catastale con quanto rilevato in sito. In particolare, dal raffronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato dallo scrivente è stato accertato di cui al punto 1 (foglio di mappa **18** particella **644**, sub. **2**,) risulta una diversa distribuzione del vano scala.

Per quanto attiene la planimetria del piano secondo si precisa che al N.C.E.U. non risulta censita.

Ai fini della vendita, lo scrivente, nel seguito considererà due lotti distinti, in relazione alle risultanze dello stato dei luoghi e per come catastalmente distinti.

Per la rappresentazione fotografica dei beni si rimanda all'allegato n. 5.

***IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE
ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.***

Gli immobili di cui in oggetto è pervenuto all'esecutato mediante seguente atto:

- con atto di compravendita per Notar Antonio Andreacchio di Soverato del 22.10.2007 repertorio n. 66623/20079, il sig. _____ per la piena proprietà, ha acquistato gli immobili oggetto di pignoramento.

***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.***

Gli immobili attualmente sono in possesso del sig. _____ e non risultano occupati da terzi.

***AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O
UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA
FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI – IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA
VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI,
PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALE
CONGUAGLI.***

La formazione dei lotti più vantaggiosa ai fini della vendita e per l'aspetto economico è la seguente:

Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli

Perito: Ing. Mellea Roberto



Lotto 1: unità immobiliare ad uso abitazione in Via **Pitagora n.19 piano 1** ,
riportato nel **NCEU** del **Comune di Girifalco** al foglio di mappa **18** particella **644**,
sub. **2** , categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **1 vano**, Rendita **37,18 €**.

L'immobile, in testa alla ditta _____ confina con le ditte
con _____ e Via Pitagora salvo altri.

Lotto 2: unità immobiliare ad uso abitazione in Via **Pitagora n.19 piano 2** ,
riportato nel **NCEU** del **Comune di Girifalco** al foglio di mappa **18** particella **644**,
sub. **3** , graffato mappale part.**645** sub **2** , categoria **A/3**, classe **1**, consistenza
2,5 vani, Rendita **92,96 €**. L'immobile, in testa alla ditta
confina con le ditte _____ , con _____ e Via Pitagora salvo altri.

Lotto 1

L' Unità immobiliare ad uso abitazione in Via **Pitagora n.19 piano 1**. L'immobile
è censito nel **NCEU** del **Comune di Girifalco** al foglio di mappa **18** particella **644**,
sub. **2**.

Allo stato attuale l'immobile adibito ad uso abitazione si presenta in
precarie condizioni. Si compone di un unico vano .

I pavimenti sono in gres tradizionale, l'ingresso è costituito da una
apertura senza porta di ingresso, la finestra e l'infisso esterno risulta in
alluminio anodizzato. L' impianto elettrico è sottotraccia, non certificato.

Lotto 2

L'unità immobiliare ad uso abitazione in Via **Pitagora n.19 piano 2**.

L'immobile è censito **NCEU** del **Comune di Girifalco** al foglio di mappa **18**
particella **644**, sub. **3** , graffato mappale part.**645** sub **2**

Allo stato attuale l'immobile adibito ad uso abitazione si presenta in
precarie condizioni. Si compone di n. 2 vani e da n. 1 bagno. L'accesso
all'immobile avviene tramite una scala con struttura in c.a. rivestita di marmo
travertino.

Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli

Perito: Ing. Mellea Roberto



I pavimenti sono in gres tradizionale. L'impianto elettrico è sottotraccia, non certificato.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO E, IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Domanda giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *NESSUNA.*

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *NESSUNA.* L' esecutato è in regime di separazione dei beni.

Atti di asservimento urbanistico: *NESSUNO.*

Altre limitazioni d'uso: *NESSUNO.*

Spese condominiali scadute ed insolute: *NESSUNA.* Per il fabbricato di cui gli immobili oggetto di procedura sono parte integrante non è costituito un condominio.

Altri vincoli: *NESSUNO.*

Procedimenti giudiziari: *NESSUNO.*

2) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Dalle visure storiche-ipotecarie svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro (allegati n. 6) risulta quanto di seguito:

Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli

Perito: Ing. Mellea Roberto



5.1 Iscrizioni:

- a) Iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notaio Antonio Andreacchio del 22.10.2007 rep. 66624/20080, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Catanzaro in data 25.10.2007 ai n. 19626 R.G. e 3708 R.P. per euro 90.000,00 di cui uro 50.000,00 per capitale, da rimborsare in anni 15, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA con sede a Milano contro Grava sull'intero diritto di piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

6.2 Trascrizioni e Pignoramenti:

- a) Pignoramento trascritta in data 6.11.2018 al n. 14211 R.G. e n. 11199 R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catanzaro a favore a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA con sede a Milano contro Grava sull'intero diritto di piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.
- b) Pignoramento trascritta in data 15.07.2019 al n. 9435 R.G. e n. 7562 R.P. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catanzaro a favore a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA con sede a Milano contro Grava sull'intero diritto di piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

3) LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.

Dalle indagini eseguite sull'immobile pignorato non esistono gravami da censo, livello o uso civico.

Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli

Perito: Ing. Mellea Roberto



**4) LA 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 DALLE NORMATIVE VIGENTI.**

Lotto 1: unità immobiliare ad uso abitazione in Via **Pitagora n.19 piano 1** , riportato nel **NCEU** del **Comune di Girifalco** al foglio di mappa **18** particella **644**, sub. **2** , categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **1 vano**, Rendita **37,18 €**. non sono state riscontrate delle irregolarità urbanistiche.

Per tale unità immobiliare non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Lotto 2: unità immobiliare ad uso abitazione in Via **Pitagora n.19 piano 2** , riportato nel **NCEU** del **Comune di Girifalco** al foglio di mappa **18** particella **644**, sub. **3** , graffato mappale part.**645** sub **2** , categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **2,5 vani**, Rendita **92,96 €**. non si riscontrano modiche urbanistiche.

Per tale unità immobiliare non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

**5) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI
SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E
GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA
SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO,
INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA
QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL
PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN
SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA
CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA
ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA
EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI
TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, SESTO COMMA,
DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46,
COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO
PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA:**

Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli

Perito: Ing. Mellea Roberto



Dalle indagini eseguite sugli immobili pignorati non esistono pratiche edilizie abusive.(all. n. 5).

LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO A.P.E. (ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

Per il compendio immobiliare oggetto di procedura non essendo stati forniti i certificati di conformità degli impianti alle normative vigenti, gli stessi, necessitano di verifiche di conformità ai sensi del DM. 37/2008 e s.m. ed i..

Con riferimento alla situazione energetica per i lotti in oggetto sono stati presentati in data 16.03.2020 presso la Regione Calabria n. 2 attestazione di prestazione energetica (APE) (all. n. 6 e 6bis)

6) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE CON SPECIFICAZIONE CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N. 132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE):

11.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico, adottando quale parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale e prendendo in considerazione i prezzi di mercato della zona in oggetto, l'andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche architettoniche dell'immobile in esame.

11.2 Fonti di Informazione

Per determinare il valore a metro quadro delle unità immobiliari in oggetto lo scrivente ha consultato le più importanti società immobiliari operanti nel territorio ed i valori tratti sono stati messi a confronto con quelli delle più importanti riviste specializzate del settore "Borsino Immobiliare", nonché da

Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli

Perito: Ing. Mellea Roberto



quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Catanzaro. Quest'ultime sono state prese in considerazione esclusivamente per avere una indicazione di valori di larga massima.

La peculiarità del compendio immobiliare in trattazione non ha consentito di effettuare un'indagine finalizzata alla ricerca di atti di compravendita di immobili simili, ne tantomeno una comparazione diretta con altri immobili oggetto di compravendita.

Per come richiesto dal quesito si riportano rispettivamente il valore del prezzo base di vendita dei singoli immobili è stato rilevato considerando:

- valori borsini Immobiliari ;
- le quotazioni OMI, relativi al semestre 2 dell'anno 2017;
- pubblicazioni di agenzie immobiliari).

11.3 Valutazione delle Superficie Commerciale

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) s'intende una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. La superficie commerciale comprende i muri perimetrali e metà muri sul confine, mentre le superfici delle pertinenze vanno corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti, che nel caso di specie sono quelli redatti secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli

Perito: Ing. Mellea Roberto



Lotto 1: L'unità immobiliare di cui al lotto 1 consiste in una unità ad uso abitazione con superficie commerciale, come di seguito determinata e riassunta nella seguente tabella:

Destinazione		Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Comm.le (mq)
ABITAZIONE	Piano primo	19,00	1,00	19,00
TOTALE		---	---	19,00 mq

La superficie commerciale è pari a 19,00 mq.

Lotto 2: L'unità immobiliare di cui al lotto 2 consiste in appartamento per civile abitazione, con superficie commerciale, come di seguito determinata e riassunta nella seguente tabella:

Destinazione		Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Comm.le (mq)
ABITAZIONE	Piano secondo	34,00	1,00	34,00
	balconi	10,00	0,35	3,50
TOTALE		---	---	37,50 mq

La superficie commerciale è pari a 37,50 mq.

Prezzo Medio Unitario

A seguito delle ricerche e dalle indagini di mercato effettuate il sottoscritto C.T.U. è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, oggetto di procedura è pari rispettivamente a:

Lotto 1: 450,00 €/mq (quattrocentocinquanta/00 €/mq);

Lotto 2: 450,00 €/mq (quattrocentocinquanta/00 €/mq);

Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli

Perito: Ing. Mellea Roberto



Valutazione Complessiva dei Beni

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato di superficie commerciale per come indicato al punto precedente. Pertanto considerata la superficie commerciale di ciascuno dei due lotti, lo scrivente, può asserire che il valore di mercato alla data odierna è pari rispettivamente a:

Lotto 1: 19,00 mq x 450,00 €/mq = 8.550,00 €;

Lotto 2: 37,50 mq x 450,00 €/mq = 16.875,00 €;

Prezzo Base d'Asta

Il valore dei beni nello stato di fatto in cui si trovano è pari rispettivamente a:

Lotto 1: 8.550,00 €

(diconsi Euro ottomilacinquecentocinquanta/00);

Lotto 2: 16.875,00 €

(diconsi Euro sedicimilaottocentottantacinque/00);

Catanzaro lì 20.05..2020

Il C.T.U.

Ing. Roberto Mellea

Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli

Perito: Ing. Mellea Roberto

