

C.T.U. - RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro:



N. Rep. Gen. 53/2019

Giudice: Dr.ssa Carmen Ranieli

**Proprietà immobiliare sita in
Via Serrata - Contrada Lenticchia, 96
Gimigliano (CZ)**

11/02/2020

RAPPORTO DI Febbraio 2020

Advisor Arch. Marco Frangipane

Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Catanzaro, matr. n.1362,

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro

Albo Esperti del Registro Esperti scientifici indipendenti del Ministero dell'Istruzione, Università e Ricerca

Esperto valutatore e responsabile conformità Protocollo ITACA

C.F. FRNMRC73E031872R - P.Iva 11299441003

Studio: Soverato (CZ), Via 1° Trav. Amirante, 3

mail: frangipane.marco@gmail.com



INDICE

PREMESSA.....	3
SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA	6
1.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	7
2.0. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE.....	8
3.0. SITUAZIONE STATO OCCUPAZIONALE.....	10
4.0. SITUAZIONE TITOLARITA'	11
5.0. SITUAZIONE PESI, VINCOLI E GRAVAMI	12
6.0. SITUAZIONE CATASTALE.....	13
7.0. SITUAZIONE URBANISTICA.....	16
8.0. SITUAZIONE EDILIZIA	18
9.0. SITUAZIONE IMPIANTISTICA ED A.P.E.	19
10.0. CONSISTENZA IMMOBILIARE:	21
11.0. CRITERIO DI STIMA.....	23
12.0. INDAGINE DI MERCATO	25
12.1 IL MERCATO IMMOBILIARE DELLA MICROZONA DI RIFERIMENTO	27
13.0. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (MCA):	32
14.0. ATTIVITA' TECNICO-PROFESSIONALI DI ALLINEAMENTO DELLA PROPRIETA' AI FINI DI ALINEAZIONE IMMOBILIARE:	33
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO, RIF. ESECUZIONE N.R.G. 53/2019:	34



Premessa

Con l'ordinanza del 17.01.2020 emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Carmen Ranieli, veniva disposta consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n. 53/2019 Reg. Esec., promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nei confronti della [REDACTED] Il sottoscritto Arch. Marco Frangipane, nato a Soverato (CZ), il 03.05.1973, cod. fisc. FRNMRC73E03I872R, professionalmente domiciliato in via I Trav. Amirante n. 3, in Soverato (CZ), veniva nominato C. T. U. nel procedimento indicato in epigrafe, e l'incarico veniva conferito secondo procedura di rito in data 20.01.2020.

Con il provvedimento di nomina veniva chiesto al su indicato Tecnico di redigere relazione tecnica di stima dalla quale fare risultare, oltre al valore economico della proprietà immobiliare pignorata, anche:

- 1) *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene (vedi paragrafi 1.0, 2.0);*
- 2) *Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari (vedi paragrafo 4.0);*
- 3) *Lo stato di possesso del bene, con 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 (vedi paragrafo 3.0);*
- 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) (vedi paragrafi 10.0, 11.0, 12.0);*
- 5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati (non necessaria per il caso di specie);*
- 6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli (non necessaria per il caso di specie);*
- 7) *l'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carica 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 deliberare 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 (vedi paragrafi 5.0, 7.0);

- 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 (vedi paragrafo 7.0);*
- 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 (vedi paragrafi 6.0, 7.0, 8.0);*
- 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'an.40, sesto comma, de.112 legge 28 febbraio 1985, 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2.001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (vedi paragrafi 6.0, 8.0);*
- 11) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica,, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00" (vedi paragrafo 9.0).*

Inoltre, veniva disposto che l'esperto stimatore, all'esito del sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositasse preliminare breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1) , 2) e 3) sopra riportati.

Si veda in proposito il provvedimento di nomina del G.E. e relativa accettazione di incarico, entrambi nel fascicolo telematico in Atti.

In seguito,

- *in data 28/01/2020, alle ore 9,30, a seguito di regolare comunicazione alle Parti, si è tenuto il primo sopralluogo presso l'immobile che però ha avuto esito negativo, a seguito dell'assenza del debitore e, quindi, dell'impossibilità di esperire l'accesso interno all'immobile.*



- in data 03/02/2020, alle ore 9,30, a seguito di nuova regolare comunicazione alle Parti, hanno avuto svolgimento le operazioni peritali di sopralluogo, alla presenza oltre che del debitore anche del nominato custode giudiziario, avv. Paola Arbitrio.

Limiti del lavoro

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- Il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, nei limiti del mandato;
- I dati riportati sono accertati, salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata.



SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA	
Denominazione Immobile:	Abitazione [REDACTED] con annesso terreno
Ubicazione:	Gimigliano (CZ), via Serrata, Contrada Lenticchia, 96
Proprietà:	[REDACTED]
Conduttore:	Vuoto - Non abitato
Destinazione prevalente d'utilizzo:	Civile abitazione, uso privato
Superficie lorda edificata:	88 m ² circa
Superficie catastale terreno:	40 m ² circa
Valore di mercato della proprietà:	€ 36.800,00
Data sopralluogo:	1° sopralluogo del 28 Gennaio 2020 2° sopralluogo del 03 Febbraio 2020
Note di sopralluogo:	Presenti al 2° sopralluogo, oltre al C.T.U.: Sig.ra [REDACTED] e avv. Paola Arbitrio (vedi all. n. 2).
Data report finale:	11 Febbraio 2020



1.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Danti identificativi della proprietà immobiliare

Indirizzo: contrada Lenticchia, 96, C.A.P. 88045, Gimigliano (CZ).

Coordinate Satellitari: 38.949764, 16.556697.

Identificativo Catasto Terreni: Fg. 54, part. 319, qualità "seminativo arborato".

Identificativo Catasto Fabbricati: Fg. 23, part. 416, sub. 3, categoria A/4.

Immobile "cielo-terra", disposto su due piani con terreno di pertinenza esterna.

Il fabbricato si compone, internamente, sia al piano terra che al piano primo di due ambienti comunicanti fra loro. La connessione verticale tra i piani è garantita da una scala esterna.

Coerenze

Partendo da Nord ed in senso orario il fabbricato confina: a Nord-Nord Est con la via Serrata e con la part. catastale 460, ad Est con la part. catastale 460 Sud-Sud Ovest, con altre Ditte (partt. catastali 462 e 456).

Inquadramento territoriale e contesto

L'immobile e' ubicato nella periferia Sud del Comune di Gimigliano (CZ), nel quartiere denominato Cavorà-Lenticchia, nelle vicinanze della località Buda e del Comune confinante di Gagliano, in una zona, comunque, caratterizzata da insediamenti radi a destinazione prevalentemente residenziale.

L'area risulta di facile accesso carrabile: il sito immobiliare, è raggiungibile solo con mezzi privati, venendo da Catanzaro, attraverso la S.P. 34/2 e proseguendo poi lungo la strada Comunale principale fino a giungere alla contrada Lenticchia, 96 - vedi mappa ed ortofoto sotto riportate.



2.0. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

La proprietà si compone di una costruzione "cielo-terra", a destinazione residenziale, che si sviluppa su complessivi due piani fuori terra non comunicanti verticalmente internamente tra loro; l'accesso al piano superiore avviene attraverso una scala esterna. Fa parte della proprietà anche un terreno di pertinenza posto nella prossimità.

La porzione fabbricata sviluppa una superficie edificata lorda interna complessiva di 84 mq., pari a 42mq al pT ed 42mq al P1, oltre alla scala esterna ed all'aggetto del ballatoio; quella del terreno di pertinenza, invece, è di 40 mq, per come riportato nelle consistenze catastali.

Originariamente, per come confermato dalla planimetria catastale,

- al piano terra, il sottoscala era perimetralmente tamponato ed al suo interno trovava collocazione un piccolo locale deposito;
- al piano primo, sul ballatoio era presente un piccolo bagnetto.

Opere che oggi non risultano più essere presenti.

Infatti, nel 2004, il fabbricato è stato oggetto di rimaneggiamento completo, sia distributivo che strutturale. I lavori però non sono stati completati e risultano quindi parziali rispetto alla pratica edilizia, a corredo, rinvenuta presso gli Uffici Comunali, di cui al successivo paragrafo 8.0.

La costruzione si presenta, sia al piano terra che al piano primo, allo stato rustico, senza particolari finiture. Internamente, si può constatare che le opere di rinforzo strutturale sono state eseguite nella quasi totalità e necessiterebbero solo di alcuni accorgimenti costruttivi conclusivi. Occorre effettuare modifiche alle bucatore al piano primo per consentire la più agevole fruibilità dei locali in relazione alla effettuata sopraelevazione del solaio d'interpiano.

Il sopralluogo del 03/02/2020 ha riguardato tutti gli ambienti e i locali dell'immobile (vedi l'indagine fotografica, di cui all'**all. n. 1**).

Di seguito vengono riportate le caratteristiche costruttive della costruzione:

Struttura portante:

L'edificio è stato originariamente realizzato con struttura di muratura portante. Oggi la stessa si presenta trasformata, con l'inserimento di opere di consolidamento strutturale e trasformazione. Infatti, sono state consolidate le fondazioni ed i muri perimetrali, rifatti i solai e la scala esterna di accesso al piano superiore, realizzato il nuovo tetto.



Manto di copertura:

La copertura dell'immobile è del tipo "a due falde". La struttura, anch'essa di più recente costruzione, è realizzata con legno lamellare; il manto di lamiera.

Facciate:

Le facciate si presentano in parte con muratura a vista ed in parte intonacate.

Tramezzi:

Presente una sola parete divisoria interna, di separazione di due ambienti, sia al piano terra che al piano primo

Pavimenti:

Non sono presenti rivestimenti; la pavimentazione è di c.l.s. parzialmente liscio.

Serramenti esterni:

Presenti alcuni elementi di chiusura solo al piano terra: una brata di ferro con pannello interno di legno, una porta di legno semi scardinata ed una porta di metallo e vetro con serratura che dà l'accesso vero e proprio all'abitazione.

Porte interne:

Non sono presenti porte interne

Controsoffitti:

Presente una parte di controsoffittatura interna al piano primo; visivamente deteriorata, non più funzionale ed eventualmente da rinnovare.

Servizi igienici:

Non sono presenti servizi igienici. Ne era previsto uno nella planimetria catastale ma è stato rimosso.

Collegamenti verticali:

Presente una scala esterna, senza corrimano, realizzata in cls armato, anch'essa allo stato rustico.

Stato manutentivo:

Per quanto è stato possibile osservare, lo stato manutentivo generale dell'immobile risulta discreto, ciò grazie ai lavori di manutenzione effettuati, rinforzo strutturale e rifacimento del tetto, che dal 2004 hanno consentito di preservare il fabbricato.



3.0. SITUAZIONE STATO OCCUPAZIONALE

L'abitazione è risultata vuota, non abitabile e priva di impianti e di alcuni infissi e, comunque quindi, non occupata. A tale proposito, nel corso del sopralluogo, del 03/02/2020, la Sig. XXXXXXXXXX ha confermato quanto visivamente emerso.



4.0. SITUAZIONE TITOLARITA'

La sig.ra [REDACTED] risulta titolare del diritto di proprietà delle unità immobiliari, in forza dei seguenti atto (vedi **all. n. 6**):

Atto di Compravendita a rogante il Notaio Paola Gualtieri, del 17/11/2003, rep. 133435/34279, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro, addì 04/12/2003, ai nn. 23997/17437 di formalità (vendita di [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro, addì 04/12/2003, ai nn.23998/17438 di formalità (vendita di [REDACTED]), mediante il quale

- i. la Sig.ra [REDACTED] vende, nella piena proprietà ed a corpo, alla signora [REDACTED], piccola casa di abitazione sita in Comune di Gimigliano (CZ) alla Via Serrata ubicata al primo piano con annesso appezzamento di terreno al piano terra.
Confinante con [REDACTED].
 - La casa è riportata al N.C.E.U. del Comune di Gimigliano in testa alla venditrice, foglio 54 particella 416 sub. 2, Via Serrata Piano 1, categoria A/4 classe 2 vani 2,5 rendita catastale Euro 107,16.
 - Il terreno è riportato al N.C.T. del Comune di Gimigliano, al foglio 54 particella 359 seminativo arborato 1, centiare 40, R.D. Euro 0,04 e R.A. Euro 0,04.
- II. il sig. [REDACTED] vende, nella piena proprietà ed a corpo, alla signora [REDACTED] Piccola casa di abitazione sita in Comune di Gimigliano (CZ) alla Via Serrata, ubicata al piano terra con annesso appezzamento di terreno al piano terra.
Confinante con [REDACTED].
 - La casa è riportata al N.C.E.U. del Comune di Gimigliano in testa al venditore, foglio 54 particella 416 sub.1 Via Serrata Piano T, categoria A/4 classe 2 vani 2,5 rendita catastale Euro 107,16.
 - Il terreno è riportato al N.C.T. del Comune di Gimigliano al foglio 54 particella 358 seminativo arborato 1 centiare 50 R.D. Euro 0,05 e R.A. Euro 0,05.



5.0. SITUAZIONE PESI, VINCOLI E GRAVAMI

Alla data del 07/02/2020, l'intera proprietà immobiliare risulta gravata da iscrizioni quali (vedi **all. n. 7**):

ISCRIZIONE CONTRO del 27/04/2004 -

Registro Particolare 1307, Registro Generale 7871

Pubblico ufficiale Notaio Gemini Maria Grazia Silvana

Repertorio 128412 del 26/04/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GIMIGLIANO (CZ)

Abitazione: Fg. 54, part. 416, sub. 3, di 4,5 vani catastali

Terreno: Fg. 54, part. 359, di 40 centiare

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2010 -

Registro Particolare 6397, Registro Generale 9591

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 1772 del 19/05/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIMIGLIANO(CZ)

Abitazione: Fg. 54, part. 416, sub. 3, di 4,5 vani catastali

Terreno: Fg. 54, part. 359, di 40 centiare

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2019 -

Registro Particolare 5084, Registro Generale 6294

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP

Repertorio 3274 del 02/05/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIMIGLIANO(CZ)

Abitazione: Fg. 54, part. 416, sub. 3, di 4,5 vani catastali

Terreno: Fg. 54, part. 359, di 40 centiare

Servitù

Durante il sopralluogo del 03/02/2020:

- si è potuta visivamente constatare una servitù di fatto, per l'attraversamento di cavi elettrici in quota che arrivando su pali di legno, proseguono fissati lungo la facciata del fabbricato de quo.



6.0. SITUAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni - Comune censuario di Gimigliano (CZ).

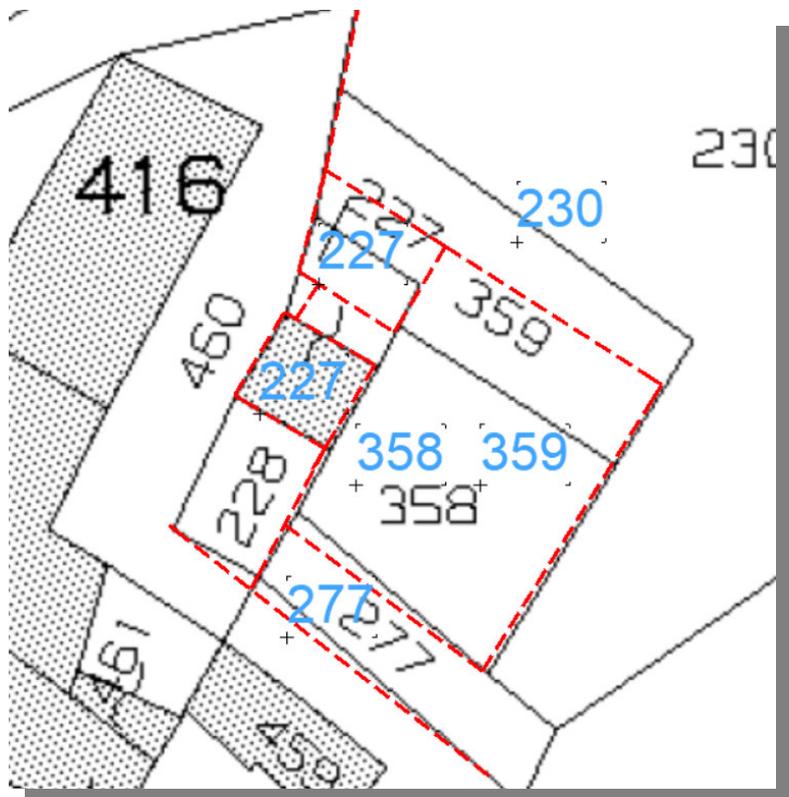
Fog.	Part.	Qualità	Superficie m ²	Note
54	359	Seminativo arborato	40	Rilevate difformità planimetriche.

La particella risulta regolarmente intestata a [REDACTED]

Attraverso l'indagine di sopralluogo e le dedicate verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro, risulta che la **Part. 460 (Fg. 54)**, area di unico accesso e servizio al fabbricato ed al terreno di pertinenza (part.ile 319 e 416) è qualificata come "accessorio comune ad ente rurale ed urbano", di 59 mq. Si precisa che detta area è comune all'accesso e servizio di tutte le proprietà con essa confinanti.

Il terreno, di cui alla part. 359, non risulta collocato nella posizione rappresentata in mappa. Esso infatti, risulterebbe delimitato in modo difforme rispetto a quanto graficamente rappresentato nella mappa catastale e, cioè, posto per come sommariamente riportato nella rappresentazione grafica (n.1) qui sotto indicata.

Rappresentazione grafica n. 1



Lo stato di fatto rileverebbe, oltre che un diverso posizionamento del mappale 359 con probabile sottrazione di superficie a vantaggio della particella 230, certamente anche quello del mappale 227.



Non essendo però presenti e/o verificabili titoli che attestano tale differente stato dei luoghi, così come rilevato, occorre ripristinare, in accordo/contraddittorio tra le Parti confinanti, lo stato derivante da quello formale catastale, come conforme a quello del titolo di provenienza della proprietà.

Costi previsionali – Oneri tecnico professionali presunti: circa € 1.000,00 oltre Spese, Cassa e Iva. Sono inoltre da considerarsi gli oneri per il ripristino fisico dello stato dei luoghi (da imputare eventualmente alle Parti interessate secondo le responsabilità di Legge).

Catasto Fabbricati - Comune censuario di Gimigliano (CZ).

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Note
54	416	3	A/4	2	4,5 vani	Rilevate difformità planimetriche ed altimetriche

La particella risulta regolarmente intestata a [REDACTED].

Attraverso l'indagine di sopralluogo e le coerenti dedicate verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro, si evincono le seguenti modifiche/difformità rispetto alla planimetria catastale in Atti:

- 1) Mancanza del locale ripostiglio, al piano terra, nel sotto scala - su sedime del mappale 460 -, peraltro situazione di sedime non riportata nell'estratto di mappa catastale;
- 2) Realizzazione della sopraelevazione del solaio d'interpiano, in opera da h= 2,25 ad h=2,80
- 3) Mancanza del bagnetto al piano primo, posto sul ballatoio;
- 4) Modesta sopraelevazione del tetto di copertura, a due falde, misurato dal pavimento di piano terra all'attuale punto più alto sotto-trave e pari a complessivi h=6,20ca.

Di tale situazione di fatto occorre effettuare allineamento presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, presentando dedicata pratica catastale Do.C.Fa. di variazione, a timbro e firma di tecnico abilitato, richiamando la pratica D.I.A./2004, le cui opere previste non sono poi state completate (**vedi paragrafo 8.0**).

Costi previsionali – Oneri tecnico professionali presunti: circa € 900,00 oltre Spese (diritti catastali € 50,00), C.P. e Iva.

L'Agenzia delle Entrate, inoltre, chiarisce che sarebbe anche possibile mutare la classe del



fabbricato, da A/4 in F/2 (unità collabente), in quanto per tale tipologia di immobile sussiste la possibilità, e non l'obbligo, dell'aggiornamento degli atti catastali. Ciò può avvenire per le costruzioni non abitabili o agibili e, comunque, di fatto non utilizzabili, a causa di:

- ✓ dissesti statici
- ✓ fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici
- ✓ assenza delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale

In tali casi, alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Quindi, per poter dichiarare la categoria F/2, stante le condizioni costruttive e manutentive che lo permetterebbero, occorrerebbe effettuare formale comunicazione e rimozione dei contatori di luce ed acqua che, seppur risultanti inattivi, sono comunque presenti.



7.0. SITUAZIONE URBANISTICA

Azzonamento

Per come riportato nel C.D.U. n. 487 del 28/01/2020 (vedi **all. 5**), in base alla variante al programma di fabbricazione (approv. con D.P.G.R. n. 1505, del 22/07/80), approvata con D.G. n. 14 del 15/07/1999, il terreno in oggetto, Fg. 54, part. 359, ricade:

✓ in zona A “*Insediamiento Urbano Storico*”,

ed, ai sensi della Legge n. 353, del 21/11/2000, a seguito delle verifiche svolte, è emerso che il suddetto terreno non risulta interessato da incendio.

Non risultano presso gli Uffici Pubblici consultati altri vincoli oltre quanto sopra citato.

Convenzioni

Non risultano convenzioni.

Norme Tecniche di Attuazione

Stralcio della norma

“Zona A - Insediamento urbano storico”

Comprende i due nuclei storici denominati Gimigliano Superiore e Gimigliano Inferiore.

La Variante perimetra quelle parti urbane che, data l'elevata qualità architettonica delle strutture edilizie, la presenza dei monumenti, e l'unità dell'impianto urbanistico, richiedono interventi miranti alla valorizzazione ed alla conservazione dei propri valori.

La normativa prevista rinvia all'approvazione di Piani Particolareggiati di recupero per gli interventi sugli edifici pubblici. Per tutti gli altri edifici è possibile effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, restauro, con la conservazione dei volumi esistenti.

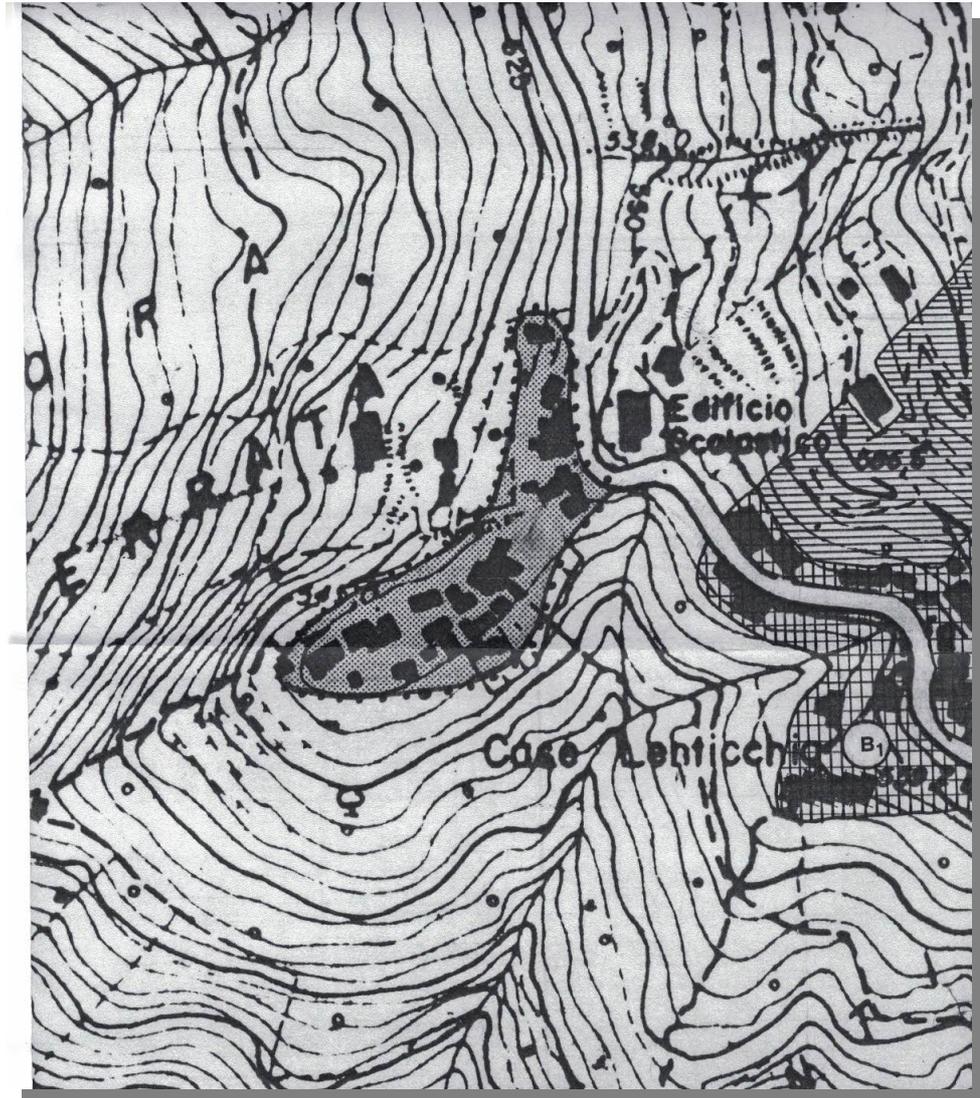
Il rilascio della concessione edilizia è condizionato all'impegno di eliminare eventuali superfetazioni (quali gabinetti pensili, verande, ballatoi, manufatti sulle coperture, etc.) che non sono computate nel calcolo dei volumi e delle superfici utili preesistenti.

Il restauro statico per le strutture verticali, orizzontali, delle coperture e delle scale, riguarderà le relative parti senza modifiche e senza spostamenti nei piani orizzontali.

Gli interventi di risanamento conservativo e restauro architettonico dovranno basarsi sul mantenimento e ripristino delle tipologie edilizie storiche dei singoli edifici nonché degli elementi tecnici e formali preesistenti.



Esecuzione R.G. n.53/2019

Azzonamento
grafico

Legenda

DESTINAZIONE DI ZONA	SIMBOLOGIA	TABELLA DEI TIPI EDILIZI				DISTACCO MINIMO (1)				PRESCRIZIONI PARTICOLARI (per lotto minimo vedi Norme Tecniche di Attuazione)
		I _T	I _T	n° max piani	H max	DAGLI EDIFICI		DAL CONFINI		
						in rapporto altezza m/h	assoluto m	in rapporto altezza m/h	assoluto m	
INSEDIAMENTO URBANO STORICO	A									
AREE URBANE EDIFICI ADIACENTI AL CENTRO STORICO	A₁	CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI								intervento diretto per restaurazioni e restauro
AREE DI COMPLETAMENTO	B	1,47	2,00	3	11,00	1	10,00	0,5	5,00	
AREE DI COMPLETAMENTO FRAZIONI	B₁	1,00	1,20	2	7,50	1	10,00	0,5	5,00	intervento diretto (art. 8 D.M. 2/4/48)
AREE DI COMPLETAMENTO DA P.F. 1980	B_{PP}	1,47	2,00	3	11,00	1	10,00	0,5	5,00	
AREE RESIDENZIALI ANCHE PER R.R.P.	C₁	1,18	1,50	2	7,50	1	10,00	0,5	5,00	
AREE RESIDENZIALI PER ERP FRAZIONI	C_{1a}	0,54	0,60	2	7,50	1	10,00	0,5	5,00	
ESPANSIONE RESIDENZIALE	C₂	0,45	0,50	2	7,50	1	10,00	0,5	5,00	Conservazione a seguito di lotta sezione a convenienza con il Comune



8.0. SITUAZIONE EDILIZIA

Condizione edilizio licenziatoria

La costruzione è stata realizzata in data precedente al 1 Settembre 1967, come risulta dall'atto di provenienza. Successivamente, la stessa ha subito modifiche.

A fronte delle approfondite indagini presso gli Uffici Tecnici Comunali, è risultato che a seguito alla realizzazione della costruzione originaria, in data 15/01/2004, con prot. 286, è stata depositata D.I.A. presso il Comune, per "*manutenzione straordinaria e risanamento conservativo del fabbricato*" e, successivamente, presentata integrazione del 06/04/2004, prot. 2193, con ulteriori precisazioni ed integrazioni documentali. In data 12/01/2204, prot. 49, pratica n. 42, è stato preliminarmente effettuato deposito del progetto e calcoli strutturali, presso il Dipartimento LL.PP. ed Acque della Regione Calabria (ex Genio Civile). Il progetto, per come depositato non è stato però portato a compimento. Sono state eseguite le sole opere di demolizione previste, quelle di consolidamento strutturale e di rifacimento del solaio intermedio, della scala esterna, del relativo ballatoio e del tetto.

Ad oggi, la pratica tecnico amministrativa DIA risulta essere decaduta e non più valida in quanto decorsi i termini.

Occorre, quindi, allineare lo stato dei luoghi rispetto a quanto formalmente precedentemente in Atti (con iter tecnico-amministrativo non concluso), presentando, a timbro e firma di Tecnico abilitato, C.I.L.A. in sanatoria, assolvendo ai costi di mora - tra i € 516,00 ed i € 1.032,00 - e quelli dei diritti tecnico-comunali - € 50,00 -, concludendo poi l'iter presentando anche coerente variazione di accatastamento di cui al precedente paragrafo n. 6.0.

Oneri tecnico professionali per la CILA: costi presunti, circa € 1.000,00 oltre le spese, Cassa e Iva.

Si segnala che la costruzione non è dotata, altresì, di certificato di Agibilità, ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (per come è risultato dalla medesima indagine espletata presso il Comune di Catanzaro).



9.0. SITUAZIONE IMPIANTISTICA ED ENERGETICA

La dotazione impiantistica è praticamente assente.

In relazione all'impianto elettrico, è presente il contatore, ubicato all'esterno, a piano terra del fabbricato. Internamente, al piano terra, si è constatato, in un solo ambiente - quello d'ingresso - un passaggio parziale di fili elettrici, fuori traccia, posti negli appositi corrugati a vista.

L'utenza elettrica, da quanto riferito dalla Sig.ra ██████████ durante il sopralluogo, è comunque non attiva.



L'impianto idrico risulta assente; è presente il contatore e pezzi di tubazione idrica mal messa.



Risulterebbe essere presente una servitù di fatto, per il passaggio di una linea elettrica in quota. Tale linea è fissata al muro esterno del fabbricato, lungo tutto il suo prospetto principale.





L'impianto termico è assente.

Altri impianti

Impianto citofonico	--	Irrigazione	--
TV	--	Telefono	--
Antintrusione e/o controllo accessi	--	Impianto altoparlante	--
Trasmissione dati	--	TVCC	--
		Allarme centralizzato	--

A.P.E. e Classe Energetica:

A seguito delle analisi ambientali e di valutazione del fabbisogno energetico del fabbricato, in relazione alle Norme vigenti in materia, si è redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, riportante classe energetica dell'unità abitativa catastale pari a "G" (vedi **all. n. 10**).



10.0. CONSISTENZA IMMOBILIARE:

Le consistenze sotto riportate, riguardano la proprietà immobiliare, così come è allo stato. Esse sono state calcolate sulla base del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 03/02/2020.

I criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici lorde e commerciali sono stati i seguenti:

- **Superficie lorda**: espressa in mq, è la somma delle superfici lorde, qualunque sia la loro destinazione d'uso, misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato ed alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi fino alla misura massima di 50 cm.
- **Superficie commerciale (SCV)**: espressa in mq, coincide con la superficie lorda al netto dei locali tecnici, dei cavedi, dei vani scala/ascensori.

Le consistenze edilizie sono state calcolate, quindi, ed elaborate secondo la Norma UNI 10750:2005 - Codice delle Valutazioni Immobiliari - e fanno riferimento alle superfici immobiliari condivise dal committente.

A tale proposito, il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) prevede:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Per il computo delle superfici scoperte, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- c) 35% dei patii e dei porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo.

Tale metodo di valutazione e' integrato in base al Sistema Italiano di misurazione (SIM) che prevede:

- a) 60% dei locali seminterrati abitabili;
- b) 25% delle soffitte/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale,



ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio;

c) 15% degli spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (scale antincendio e assimilabili) e orizzontali (quali ballatoi, ecc.).

Infine, si e' tenuto in considerazione quanto previsto dall'allegato 'C' del DPR 138/98:

a) 100% dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

b) 50% dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

c) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie;

d) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unita immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Come noto, oggetto della presente stima, e quindi computazione delle consistenze immobiliari, è il fabbricato cielo-terra comprensivo di corte esterna di pertinenza esclusiva, che viene di seguito declinato secondo le seguenti macro-consistenze metriche

Destinazione	Sup. lorda (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Comm. (mq)
Abitazione, piano T	42	1	42,00
Abitazione, piano 1	42	1	42,00
Scala esterna	3,25	1	3,00
Ballatoio	4,25	0,25	1,00
Terreno di pertinenza	40	0,1	4,00

SUPERFICIE COMMERCIALE
(arrot.) mq.

92,00

Si precisa che, nel computo sopra riportato non è ricompresa alcuna pro-quota della particella n. 460, quale area comune alle proprietà adiacenti.



11.0. CRITERIO DI STIMA

Definizioni generali

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

- **“Immobile”** (di seguito la “Proprietà”) indica il bene (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Valutazione”** indica l’opinione in forma scritta circa il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione.
- **“Valore di Mercato”** indica l’ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

Criteri valutativi

Nell’effettuare la valutazione sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione, quali, ad esempio, il Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa (edizione 2017) che recepisce e armonizza il quadro normativo nazionale, gli International Valuation Standards (IVS) curati dall’International Valuation Standards Council (IVSC), l’EVS della European Group of Valuers Associations (TEGoVA), il RICS Valuation – Professional Standards; le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell’Appraisal Foundation (USA).

In particolare, si rimanda al “criterio valutativo” di seguito illustrato.

- **Metodo Comparativo (o del Mercato) - denominato “MCA”**: si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;



I criteri di stima in genere sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono diversi approcci, tra cui quello così detto metodo sintetico o comparativo (Market Comparison Approach - MCA), sopra espresso, e quello chiamato metodo analitico o reddituale.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione, il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi - di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni e ponderazioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Nel caso in esame, per la stima dell'asset immobiliare in oggetto, poiché il mercato di riferimento si è rivelato sufficientemente attivo (presenza di comparativi), si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico comparativo (MCA).



12.0. INDAGINE DI MERCATO

L'applicazione della metodolgia del "MCA", per le particolari situazioni edilizie e catastali relative al bene oggetto d'indagine, va espletata considerando a valle, coefficienti di ponderazione, che tengano ben conto dello stato dei beni.

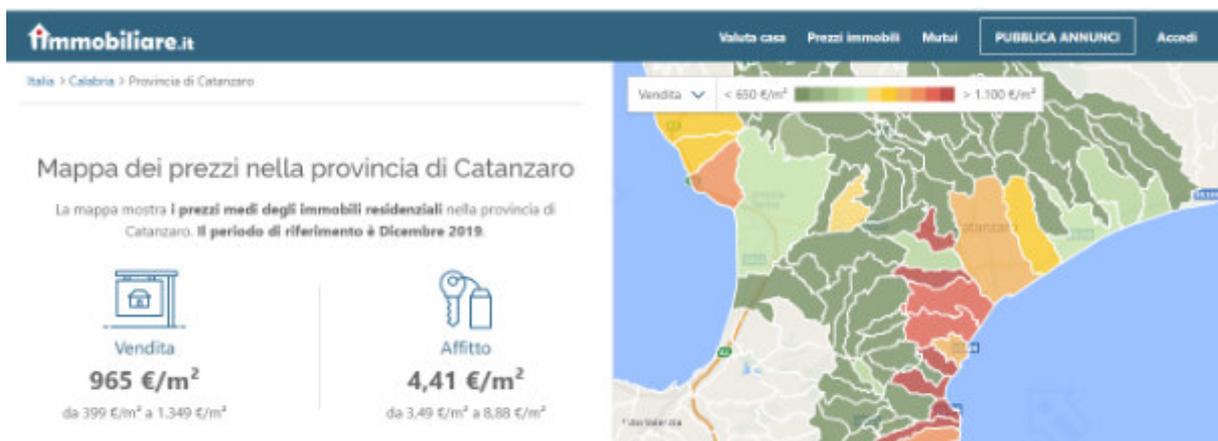
L'indagine di mercato viene infatti espletata tenendo in considerazione comparativi di abitazioni civili indipendenti con pertinenza esterna, di similari caratteristiche di posizionamento, consistenza, destinazione d'uso e caratterizzazione, disponibili per la microzona di riferimento.

La successiva ponderazione a ribasso del valore estimativo, atta a considerare il "particolare stato" del fabbricato (come sopra ampiamente relazionato), quindi, viene effettuata considerando, oltre ai su detti indici di ponderazione, anche lo stato delle finiture e la totale assenza delle dotazioni impiantistiche.

E' stata effettuata l'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici e finanziari in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche dell'asset immobiliare.

Il Mercato immobiliare della provincia di Catanzaro.

A Dicembre 2019 per gli immobili residenziali in vendita della provincia di Catanzaro sono stati richiesti in media € 1.010 al metro quadro, con una diminuzione del 1,45% rispetto a Dicembre 2018 (1.025 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella Provincia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2015, con un valore di € 1.136 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.003 al metro quadro.



Nel corso del mese di Dicembre 2019, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella Provincia è stato più alto nel comune di Soverato, con € 1.349 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di Guardavalle con una media di € 399 al metro quadro.

Il trend di vendita per le case indipendenti, tipologia oggetto della presente valutazione, è stato molto altalenante negli ultimi cinque anni, attestandosi comunque su un valore medio nel periodo di circa € 750.

Il mercato immobiliare soprattutto in Catanzaro e nel suo hinterland, ha visto un secondo semestre dell'anno 2019 un po' meno brillante rispetto alle aspettative. «L'andamento dei prezzi della case - secondo Re/Max - può considerarsi stabile, tenendo conto di un certo calo sul numero delle compravendite, e quindi dei prezzi, nei quartieri del centro storico e della zona Nord della città: una situazione controbilanciata, tuttavia, da un mercato più dinamico nella zona Sud, quella in pratica che si affaccia sulle fasce litoranee e quella nei quartieri immediatamente vicini».

La zona sulla costa si conferma interessante anche per un discorso di acquisto da investimento; nel polo universitario resta alta la richiesta di appartamenti da 2-3 locali, ad esempio a Germaneto e Lido, da affittare poi agli universitari fuori sede.

Nel capoluogo calabrese la richiesta di chi cerca la classica prima casa si concentra su un parco-immobili il cui valore medio si aggira intorno ai 120mila euro per metrature medie sui 100 mq. Per quanto riguarda il mercato del credito, "Facile.it" ha calcolato che negli ultimi sei mesi il valore medio delle abitazioni comprate con mutuo è stato di 175.793 euro, a fronte di importi medi di finanziamento richiesti di 107.351 euro e un importo medio effettivamente erogato di 84.490 euro.

Mercato, dunque, in fase di transizione, dove le singole trattative procedono a rilento: le tempistiche medie di vendita, di semestre in semestre, continuano infatti ad oscillare tra i 7 e gli 8 mesi, mentre un indicatore come il margine di sconto, da applicare al prezzo a cui l'abitazione viene pubblicizzata si mantiene attorno a quota 18%: una media piuttosto alta, a fronte di una media delle principali città italiane dove si parla di uno sconto del 14 per cento.

I Trend: indicazioni degli operatori sull'andamento del mercato nei prossimi 12 mesi



Esecuzione R.G. n.53/2019

	Domanda	Offerta	Prezzi	Compravendite
Aumento	30%	50%	0%	20%
Diminuzione	20%	0%	30%	30%
Stabile	50%	50%	70%	50%
Fonte: elaborazione su dati Professioncasa, Re/Max, Tecnocasa				

Fonte: Il Sole 24 Ore Real estate

12.1 IL MERCATO IMMOBILIARE DELLA MICROZONA DI RIFERIMENTO

Il mercato immobiliare inerente la microzona di riferimento è quello della zona denominata Cavorà-Lenticchia-Buda del comune di Gimigliano (CZ). Le tipologie funzionali presenti nella zona sono eterogenee ed includono destinazioni prevalentemente residenziali.

Si sono condotte indagini nella micro-zona di riferimento al fine di individuare delle fasce di prezzo stringenti e consone, secondo la destinazione d'uso rimarcata: residenziale.

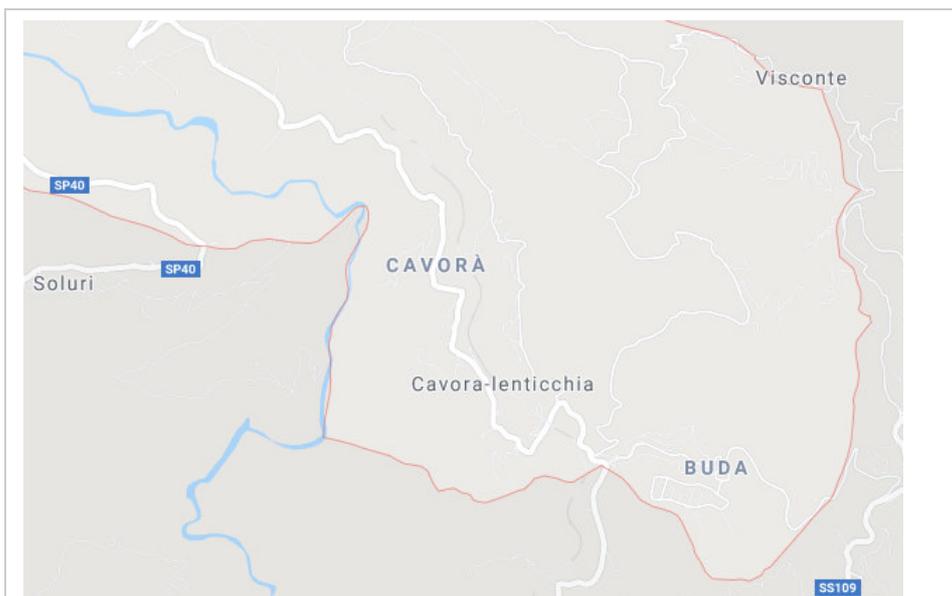
Le principali risultanze sono state riportate sinteticamente di seguito, e sono quelle del Borsinoimmobiliare, di Immobiliare.it e quelle del Ministero per l'Economia, attraverso l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

➤ Borsinoimmobiliare

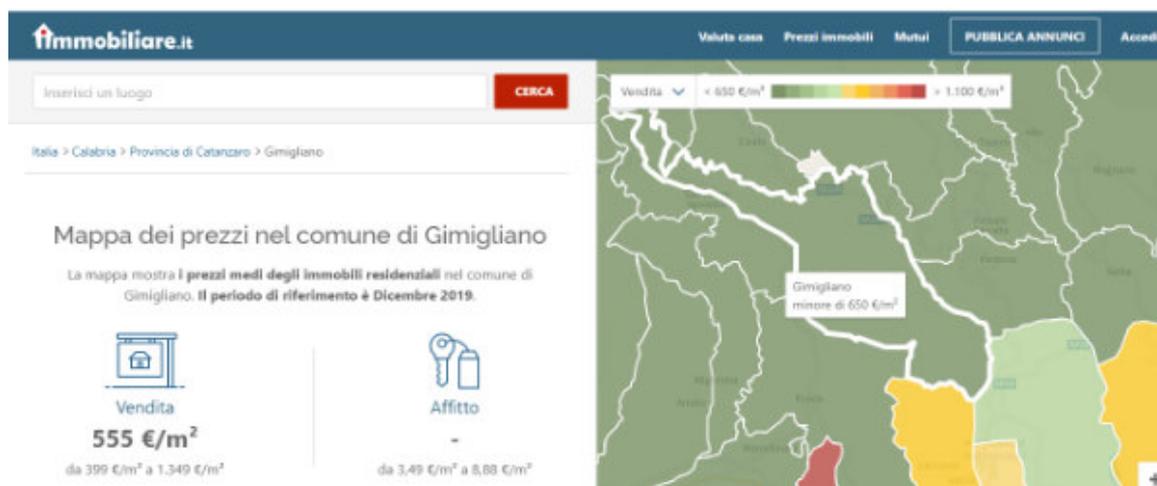
Borsinoimmobiliare	Quotazioni & Rendimenti (Gennaio 2020)
Comune	Gimigliano (CZ)
Zona	Zona Intero Territorio Comunale



Esecuzione R.G. n.53/2019

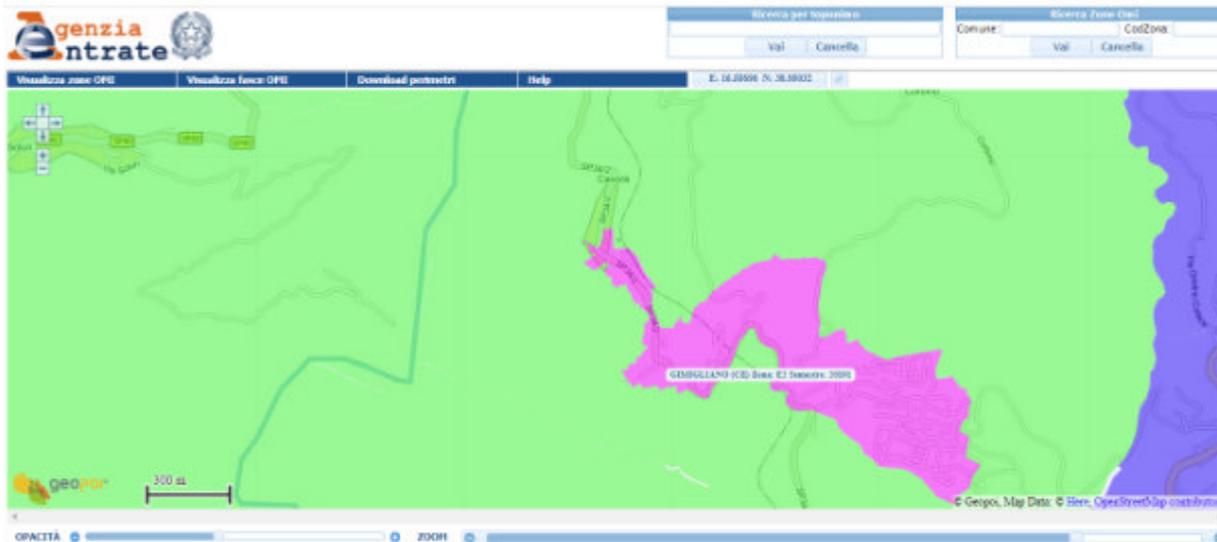


Abitazioni	Valori di Vendita Eu/mq		
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Abitazioni civili	480	521	561
Ville e Villini	Valori di Vendita Eu/mq		
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
	561	601	641
Abitazioni di tipo economico	Valori di Vendita Eu/mq		
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
	440	480	521

➤ Immobiliare.it

➤ **Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate**

Di seguito l'azzoneamento grafico riferito alla mappa, che identifica le porzioni immobiliari ricadenti nella fascia: Suburbana/LOCALITA' BUDA E FRAZIONE CAVORA', cod. Zona: "E2".



Nell'immediato intorno del sito immobiliare oggetto di valutazione si incontrano alcune altre abitazioni a comporre un nucleo abitativo aggregato, oltre ad una struttura ricettivo-scolastica. Gli insediamenti, come già sopra accennato, sono prevalentemente a carattere residenziale, non risultano nelle vicinanze altre particolari destinazioni d'uso.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	630	750	L	2,2	2,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	550	L	1,3	1,7	N
Ville e Villini	Normale	700	850	L	2,5	3	N

➤ **Indagini di mercato dirette sul territorio**

Al fine dell'individuazione di specifici comparativi, aventi simili caratteristiche e ubicati nella stessa micro-zona territoriale dell'asset oggetto di stima, sono state condotte interviste



Esecuzione R.G. n.53/2019

specifiche con tecnici e mediatori locali ed eseguite indagini presso Agenzie Immobiliari locali di riferimento.

Per il mercato delle compravendite, sono state consultate, quindi, proposte immobiliari di Agenzie Immobiliari in zona quali: Studio Catanzaro Nord s.a.s. - affiliato Tecnocasa, Agenzia Prima Casa di Vincenzo Pullano, Immobiliare C.B.P. s.a.s.- affiliato Tecnocasa.

Tabella comparativi - RESIDENZIALE				
NR	1	2	3	4
Mese dell'indagine di Mercato	Febbraio 2020	Febbraio 2020	Febbraio 2020	Febbraio 2020
Zona di riferimento	Loc. Buda	Contrada Petrosa	via IV Novembre	C.da Timpone-Buda
Localizzazione	Periferia	Periferia	Periferia	Periferia
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Superficie Commerciale	200,00	200,00	150,00	284,00
Richiesta (Euro)	150.000,00	140.000,00	90.000,00	190.000,00
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	750,00	700,00	600,00	670,00
Cielo/terra - Porzione	Cielo terra	Cielo terra	Cielo terra	Cielo terra
Piano	Su piu livelli	Su piu livelli	Su più livelli	Su più livelli
Condizioni di manutenzione			Sufficiente	Sufficiente
Livello impiantistico	Non adeguato	Non adeguato	Adeguato	Adeguato
Esposizione	Nella norma	Nella norma	Nella norma	Nella norma
Presenza ascensore	NO	NO	NO	NO
Presenza Box auto	SI	NO	NO	NO
Presenza Posti Auto	SI	NO	SI	SI
Presenza Cantine	SI	NO	SI	NO
Presenza area sterna esclusiva	SI	SI	NO	SI
	https://www.idealista.it/immobile/15598250/	https://www.immobiliare.it/annunci/76135436/	https://www.idealista.it/immobile/10594503/	https://www.immobiliare.it/annunci/78343449/
FONTE COMPARATIVO (agenzia, link sito)				

Nella microzona di riferimento si è riscontrata una discreta offerta di immobili a destinazione residenziale, prevalentemente da ristrutturare e con problemi manutentivi. Le vendite in tale zona, per le case indipendenti con pertinenza di tale fattura, sono state riscontrate comprese tra i 600 €/mq ed i 750 €/mq (con qualche caso più elevato per immobile con discrete finiture ed impianti e ben conservato).

I valori sopra rilevati risultano coerenti con l'indagine di mercato indiretta, in quanto rientranti nel range esposto dalle Banche Dati analizzate per il segmento di mercato "abitazioni civili/ville e villini", trattandosi di *abitazione indipendente su due piani con pertinenza esterna esclusiva*.



Esecuzione R.G. n.53/2019

Ai fini dell'ottenimento di dette risultanze, l'indagine comparativa condotta attraverso l'analisi della micro-zona di riferimento, come detto, si è svolta confrontando almeno n. 4 comparativi di cui alla tabella sopra riportata.

A seguito delle analisi sul mercato di riferimento, per come sopra riferite, si riportano i risultati derivanti dell'applicazione dei coerenti coefficienti di ponderazione riferiti alla proprietà oggetto di stima e, quindi, alle sue condizioni estrinseche ed intrinseche:

Valore di Mercato della proprietà immobiliare, espresso in €/mq

Val. min. confronti	€ 380,00	Val. max confronti	€ 420,00
---------------------	----------	--------------------	----------



13.0. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (MCA):

L'applicazione della metodologia del "MCA", per le particolari condizioni e caratteristiche dei beni immobiliari oggetto d'indagine, è stata espletata considerando a valle, gli specifici coefficienti di ponderazione.

Le superfici commerciali valutate sono state quantificate come descritte nel paragrafo 10.0, considerando una superficie commerciale complessiva pari a 92,00 mq commerciali.

L'indagine di mercato è stata effettuata tenendo in considerazione comparativi di immobili di eguale tipologia (abitativa), di similari caratteristiche di posizionamento, destinazione d'uso e caratterizzazione, disponibili per la macro-area di riferimento.

L'indagine esperita ha confermato la linearità dei valori commerciali riferiti ai comparativi ponderati, soprattutto in relazione alle particolari condizioni manutentive ed impiantistiche riferite al fabbricato oggetto della presente stima, che, in considerazione ed applicazione di tutto quanto sopra rappresentato, portano alle seguenti risultanze finali:

✓ **Valore di mercato**

VM unitario (€/mq)

400,00

Il valore finale scaturito deriva, quindi, dall'indagine comparativa del segmento di mercato, tenute in considerazione, tutte le necessarie ponderazioni dovute alle condizioni e fattori endogeni ed esogeni della proprietà immobiliare.

Il valore di mercato (VM) dell'intera proprietà immobiliare oggetto della presente valutazione composta dal fabbricato ad uso abitativo e dal terreno di pertinenza è pari a:

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (VM):

€ 36.800,00

pari ad €/mq € 400,00 c.a. che è il valore medio ponderato scaturito.



14.0. ATTIVITA' TECNICO-PROFESSIONALI DI ALLINEAMENTO DELLA PROPRIETA' AI FINI DI ALINEAZIONE IMMOBILIARE:

- Attività tecnico-professionali di regolarizzazione edilizio-urbanistica (**vedi paragrafo n. 8.0**):
 - C.I.L.A. in sanatoria**, con contestuale versamento dei costi di mora
- Attività tecnico-professionali di regolarizzazione catastale (**vedi paragrafo n. 6.0**):
 - C.T. - Assistenza tecnica con strumentazione in campo**, per la ricollocazione dei paletti di confine secondo l'E.M. vigente ed agli Atti catastali,
 - C.F. - Do.C.Fa.**, di variazione.



Esecuzione R.G. n.53/2019

ALLEGATI alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, rif. Esecuzione N.R.G. 53/2019:

1. Report fotografico del 27/01/20 e del 03/02/20.
2. Verbali di sopralluogo del 28/01/20 e 03/02/20
3. Documentazione catastale (visure, estratto di mappa, planimetria)
4. Documentazione edilizia (pratica D.I.A. con elaborati tecnici)
5. Certificato di Destinazione Urbanistica, del 28/01/20
6. Atto di compravendita Rep. 133435/34279 con allegati
7. Ispezione ipotecaria alla Conservatoria dei RR.I.I. di Catanzaro
8. Nota di trascrizione RP 1307, RG 7871
9. Visura della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'A.E.
10. Attestato di Prestazione Energetica, del 10/02/20.

◆◆◆◆◆◆◆◆

◆◆◆◆◆◆◆◆

Si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Distinti saluti,

Data
11/02/2020Consulente Incaricato
Arch. Marco Frangipane

Timbro e firma

