

TRIBUNALE DI CATANZARO

UD. 24/10/03  
UD. 4-3-04

TRIBUNALE DI CATANZARO  
CANCELLERIA ESECUZIONI  
Depositato oggi 22 OTT. 2003  
IL CANCELLIERE

ESECUZIONE N.° 136/1998

*Banca Commerciale Italiana S.p.a.*

Contro

[REDACTED]

*nonché*

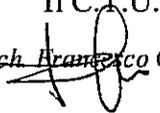
[REDACTED]

[REDACTED]

*Perizia di Stima*

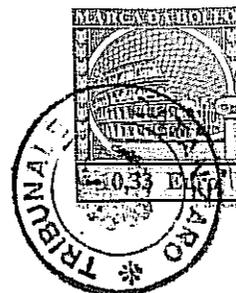
H.C.T.U.

(Arch. Francesco Gemile)



TRIBUNALE DI CATANZARO  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
nella procedura di Espropriazione Immobiliare , promossa dalla  
Banca Commerciale Italiana S. p. a.

C O N T R O



[REDACTED]  
ILL.MO Sig. Giudice dell'Esecuzione ,

- 1 PREMESSA

All'Udienza del 06 giugno 2002 la S. V. I. nominava il sottoscritto Arch.  
*Francesco Gentile* iscritto all'Ordine degli Architetti di Catanzaro,  
Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione promossa  
dalla Banca Commerciale Italiana S.p.a. rappresentata e difesa dall'Avv.  
Adolfo Guarany, contro [REDACTED] nonché i  
[REDACTED]

Accettato l'incarico e prestato giuramento di rito mi venivano posti i seguenti

Q U E S I T I

- 1 ) descriva compiutamente gli immobili pignorati indicandone ubicazione, consistenza, confini, loro rispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento;
- 2 ) per i fabbricati di recente costruzione indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge n° 47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con le relative spese presumibili) evidenziando, ove ricorrono, eventuali vincoli storici, artistici, alberghieri, ecc.
- 3 ) indichi l'intestazione catastale ;
- 4 ) precisi se gli immobili sono liberi o non da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altri diritti reali ;
- 5 ) accerti la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà con soggetti estranei indicando il valore della quota di pertinenza dell'esecutato, l'eventuale separazione in natura redigendo, in caso negativo, progetto di massima di separazione ai fini del giudizio di divisione;
- 6 ) precisi se è possibile vendere gli immobili in uno o più lotti e in questo ultimo caso determini i vari lotti ;

- 7 ) proceda alla stima dei beni pignorati con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato ;
- 8 ) per i terreni, acquisisca il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 Legge 47/85 ;
- 9 ) indichi i dati necessari (compreso il valore iniziale) per la compilazione della denuncia INVIM per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
- 10 ) provveda a redigere, per ogni singolo lotto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo dei singoli beni (vedi allegato A)

## - 2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

I beni oggetto di stima sono nella disponibilità dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] verrà effettuata trattazione separata delle singole proprietà .

### - Beni eseguiti ai coniugi [REDACTED]

In data 19 giugno 2003, alle ore 17,30 , previo avviso dato alla parte interessata, sig. [REDACTED] a mezzo lettera raccomandata e telegramma, mi sono portato sui luoghi per dare inizio alle operazioni di consulenza. Il signor [REDACTED] ivi presente, si è dimostrato disponibile affinché potessi effettuare quanto necessario.

Ho proceduto ad una ispezione generale del bene pignorato eseguendo tutti i rilievi e le misurazioni necessarie per il buon espletamento dell'incarico affidatomi prendendone nota in separati fogli.

Veniva redatto Verbale del sopralluogo effettuato. Si effettuava inoltre ricognizione fotografica dei luoghi.

Nei giorni immediatamente successivi al sopralluogo ho avuto modo di valutare la reale situazione di mercato degli immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche simili a quello in oggetto ricavando offerte e relativi prezzi di vendita.

Effettuavo inoltre tutte le indagini necessarie presso i competenti uffici tale da poter con certezza rispondere ai quesiti posti in precedenza.

### - 3 RISPOSTA AI QUESITI

3.1 - *Quesito n.° 1 : descriva compiutamente gli immobili pignorati indicandone ubicazione, consistenza, confini, loro rispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento;*

### 3.1.1 situazione attuale ; ubicazione , accesso :

L'immobile in oggetto ricade in zona limitrofa al centro cittadino del quartiere Santa Maria di Catanzaro. L'accesso avviene dalla via Conti Falluc n° 62/f. Una rampa di scale esterna immette in un atrio-ingresso mentre una scala interna da comunicazione al piano terra rialzato con il piano primo ed il piano sottotetto dell'intero stabile, quest'ultimo del tipo "isolato a villa"

La struttura portante è in cemento armato costituita da telai collegati in elevazione ed incastrati alla base da travi rovesce in c.a. di fondazione . I solai sono in latero-cemento armato, le murature perimetrali sono del tipo a cassa vuota, la copertura è a tetto ed a terrazza.

L'appartamento è composto a piano terra rialzato da: ingresso, salone, soggiorno, due studi, cucina, pluriuso con uscita secondaria, letto, due WC, ripostiglio, corridoi di disimpegno e terrazzo scoperto;

piano primo: quattro camere da letto, pluriuso, lavanderia, tre bagni e corridoi più due balconi con affacci su lati opposti;

sottotetto: un locale sottotetto, WC e terrazzo scoperto. E' di pertinenza all'immobile un locale cantina con accesso diretto dal piano terra rialzato nonché la corte esterna estesa mq. 2000 (fg. 73 p.la 321 di catasto terreni).

Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta buono, in particolare :

- i pavimenti sui vari livelli sono in:

piano terra, monocottura di dimensioni cm. 33x33 di colore chiaro e tozzetto marrone cm. 10x10; piano primo e mansarda, pavimenti in monocottura di cm. 33x33 di colore grigio chiaro.

- i locali WC a piano terra sono così composti: WC limitrofo all'ingresso completo di lavabo, bidet, vaso con cassetta di scarico esterna e vasca lavaindumenti con pavimenti rosso scuro cm. 20x25 e rivestimenti cm. 20x25 con fasce di decoro, altezza rivestimento cm. 235.

WC tra pluriuso e scale accesso cantina completo di lavabo, bidet, vaso con cassetta esterna e piatto doccia con pavimenti grigio chiaro cm. 20x25 e rivestimenti cm. 20x25 con fasce di decoro, altezza rivestimento a cm. 235.

I locali WC a piano primo sono così composti: WC tra letto e scala interna completo di lavabo, bidet, vaso con cassetta esterna e vasca con idromassaggio con pavimenti di colore blu cm. 20x20 e rivestimenti cm.

20x20; altezza rivestimento cm. 265.

WC limitrofo lavanderia completo di lavabo, bidet, vaso con cassetta esterna e piatto doccia con pavimenti rosso mattone cm. 10x10 e rivestimenti bianchi cm. 10x30 con decori rossi; altezza rivestimento cm. 265.

Lavanderia completa di vasca lavaindumenti ed attacco lavatrice con pavimenti uguali alle stanze e rivestimento di una parete con ceramica chiara cm. 20x20, altezza rivestimento cm. 220.

WC adiacente al pluriuso completo di lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno con pavimenti rosso mattone cm. 20x20 e rivestimenti bianchi cm. 20x20 misti a decori; altezza rivestimento cm. 240.

WC sottotetto completo di lavabo, bidet, vaso con cassetta esterna e piatto doccia con pavimenti rosso mattone cm. 20x20 rivestimenti bianchi cm. 20x20 misti a decori rossi; altezza rivestimento cm. 260.

La cucina ha pavimenti in monocottura uguali a quelli del piano terra e rivestimenti in ceramica di colore chiaro cm. 10x30 con una fascia centrale listata e riempita di piastrelle cm. 10x10. Il vano cantina ha pavimenti come il piano terra, è dotato di lavello in porcellana vetrificata con parete rivestita in ceramica chiara. Altezza rivestimento cm. 180.

- gli impianti idrico e fognante sono funzionanti e collegati alle reti esistenti ;
- l'impianto elettrico, telefonico e televisivo sono sottotraccia e funzionanti ;
- le murature perimetrali interne sono rivestite con pittura del tipo lavabile ;
- le porte sono in legno tamburato di colore scuro ,
- gli infissi esterni sono in legno muniti di persiane anch'esse in legno.

Anche la porta d'ingresso dell'immobile, a due battenti, è in legno;

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo .

La scala di collegamento tra piano terra e cantina è rivestita con marmo chiaro ed è completa di fasce laterali in marmo .

Le due scale di collegamento tra piano terra e primo sono rivestite con piastrelle di cotto complete di fasce laterali di battiscopa e ringhiere in legno.

La scala che collega il piano primo ed il sottotetto è in legno.

L'immobile confina con corte interna e terreno di proprietà XXXXXXXXXX

Una porzione di corte esterna dell'immobile, quella con accesso dal terrazzo scoperto del piano terra rialzato (*vedasi all. n° 12*) è adibita ad agrumeto ed

orto ad uso familiare.

### 3.1.2 titolarità

I beni, immobile e terreno di pertinenza risulta catastalmente intestato in parti uguali a [REDACTED] (500/1000) e [REDACTED] (500/1000).

### 3.1.3 calcolo delle superfici di stima

Verranno indicate in seguito le superfici, utile e coperta, riferite ai vari livelli cui l'immobile è diviso.

Piano Interrato: la superficie utile è di 31,34 mq. , la coperta è di mq. 31.50 ;

Piano terra: la superficie utile è di 183.82 mq. mentre la superficie coperta è 217,45 mq. oltre alla superficie del balcone di mq. 567.14 .

Piano primo: la superficie utile è di 131.21 mq. mentre la superficie coperta è 178,95 mq. oltre alla superficie dei balconi pari a mq. 20.97 .

Piano sottotetto : la superficie utile è di 54.52 mq. mentre la superficie coperta è di 70,89 mq. oltre alla superficie del balcone che è di mq. 67.02 .

La superficie totale di stima sarà pari a Metri Quadrati complessivi 458,69 valutata come somma della superficie coperta del piano terra e primo, più il 50 % di quella della cantina , più il 30 % di quella dei balconi; "superficie virtuale" come descritto nella moderna dottrina estimativa Estimo Condominiale di Marcello Orefice. E' statà esclusa dal computo della superficie totale di stima quella relativa al sottotetto.

Si chiarisce che l'esecuzione immobiliare riguardava il solo appezzamento di terreno esteso mq. 2.000 e riportato in catasto terreni di Catanzaro al foglio 73 p.lla 321. Il pignoramento era esteso a tutti i miglioramenti, le costruzioni, accessioni e pertinenze riportati su detto terreno. Quindi anche l'immobile descritto in precedenza realizzato sul terreno di cui al fg. 73 p.lla 321 rientra tra i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

3.2 - *Quesito n.º 2 : per i fabbricati di recente costruzione indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con le relative spese presumibili) evidenziando -ove ricorrono- eventuali vincoli storici, artistici, alberghieri, ecc.*



3.2.1 E' stata prodotta istanza, all'Assessorato all'Urbanistica di C.zaro, finalizzata al rilascio di atti tecnico-amministrativi inerenti l'esecuzione in oggetto. (vedasi all. n° 5)

L'area cui l'immobile ricade è inserita nel vigente PRG comunale come "zona territoriale omogenea B5 zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica" (vedasi all. n° 4).

L'immobile è provvisto di concessione edilizia in sanatoria n° 6036/86 del 02 maggio 1990 con il quale, previa richiesta di condono edilizio di cui alla Legge n° 47/85, si è provveduto a sanare il piano seminterrato, il piano terra ed il piano primo dell'immobile descritto. Restava escluso dalla concessione il piano sottotetto realizzato successivamente alla data del 01/10/1983 (vedasi all. n° 6). Dalle indagini fatte presso l'assessorato non risultano prodotte, dai coniugi [REDACTED] domande di condono edilizio ai sensi della Legge n° 724/1994 e successive integrazioni e modificazioni atte a sanare il sottotetto. Si presume che attualmente non può essere proposta domanda di sanabilità del sottotetto ciò ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni. L'articolo condiziona la domanda di sanatoria, da presentare entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, alla data di inizio del procedimento esecutivo. Tale data doveva essere anteriore all'entrata in vigore della Legge.

Non esistono verosimilmente vincoli per l'area in oggetto se non quelli riportati dal nuovo strumento urbanistico approvato.

3.3 - *Quesito n.° 3 : indichi l'intestazione catastale ;*

3.3.1. L'attuale intestazione catastale risulta:

N.C.E.U. foglio 73 p.lla 321 sub. -

- 1 [REDACTED] proprietario per 500/1000
- 2 [REDACTED] proprietaria per 500/1000

C.T. foglio 73 p.lla 321

- 1 [REDACTED] in regime di comunione beni
- 2 [REDACTED] in regime di comunione beni

I dati riportati nel pignoramento concordano con i dati e le indagini eseguite.

3.4 - *Quesito n.° 4 : precisi se gli immobili sono liberi o non da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altri diritti reali ;*

3.4.1 L'immobile è in uso ai Signori [REDACTED]

[REDACTED] ed al proprio nucleo familiare. Non esistono servitù o altri diritti reali all'infuori di quelli detenuti dai citati coniugi.

3.5 - *Quesito n.º 5 : accerti la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà con soggetti estranei indicando il valore della quota di pertinenza dell'esecutato, l'eventuale separazione in natura redigendo, in caso negativo, progetto di massima di separazione ai fini del giudizio di divisione;*

3.5.1 Non esistono, per la porzione di procedura esecutiva in oggetto, diritti di comproprietà con soggetti estranei. Il valore della quota di pertinenza dei signori esecutati, coniugi [REDACTED] è pari a ½ di proprietà ciascheduno.

3.6 - *Quesito n.º 6 : precisi se è possibile vendere gli immobili in uno o più lotti e in questo ultimo caso determini i vari lotti ;*

3.6.1 Non si ritiene conveniente, a parere dello scrivente, scindere in più lotti i beni esecutati L'immobile con la corte annessa costituisce bene di inusuale qualità scinderlo in più lotti farebbe diminuire apprezzabilmente il suo valore intrinseco.

L'unico lotto sarà costituito da :

**LOTTO :** Proprietà pari al 100%

Immobile con corte annessa in Catanzaro quartiere "Santa Maria" alla via Conti Falluc n° 62/f composto da piano interrato, piano terra, piano primo e sottotetto riportato in catasto urbano al foglio 73 p.la 321 sub. - e catasto terreni al foglio 73 p.la 321.

*- Beni esecutati ai coniugi [REDACTED]*

In data 08 luglio 2003, alle ore 15,30 , previo avviso dato alla parte interessata, signori [REDACTED] a mezzo lettera raccomandata, telegramma, notifica da parte dei Carabinieri di C.zaro Lido mi sono presentato alla via Niccoloso da Recco n° 33 per dare avvio alle operazioni di consulenza. Il signor [REDACTED] presente sui luoghi, è stato disponibile allo scopo di effettuare quanto indispensabile.

Effettuavo ispezione globale del bene pignorato espletando tutti i rilievi e le misurazioni indispensabili prendendone nota in separati fogli.

Veniva compilato verbale del sopralluogo fatto. Eseguivo inoltre ricognizione fotografica dei luoghi.

Nei giorni susseguenti al sopralluogo ho valutato l'effettivo stato del mercato per immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi peculiarità simili a quello in oggetto estraendo offerte e connessi prezzi di vendita.

Eseguivo inoltre tutte le ricerche necessarie tale da rispondere ai quesiti posti

#### - 4 RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - *Quesito n.° 1 : descriva compiutamente gli immobili pignorati indicandone ubicazione, consistenza, confini, loro rispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento;*

##### 4.1.1 situazione attuale ; ubicazione , accesso :

Il bene esecutato posto al piano primo fa parte di un fabbricato per civile abitazione a tre piani fuori terra più seminterrato e sottotetto. La struttura portante è costituita da intelaiatura in calcestruzzo armato con fondazioni formate da travi rovesce continue anch'esse in cls armato. Le murature perimetrali sono costituite da una doppia parete di mattoni di cui quella esterna è in mattoni pieni. L'immobile, situato in Catanzaro Lido, è composto da :

piano primo; ingresso, salone, cucina, due camere da letto, due WC, corridoi di disimpegno e n° 4 balconi. Sottotetto; un locale sottotetto, con WC . E' di pertinenza all'immobile un spazio esterno coperto destinato a posto auto.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta buono, in particolare :

- i pavimenti sono in monocottura di colore chiaro di dimensioni cm. 30x30 e tozzetto marrone chiaro cm. 10x10.

- i locali WC sono così composti: WC tra corpo scale e letto completo di lavabo, bidet, vaso con cassetta di scarico esterna e vasca, con pavimenti di colore celeste cm. 20x20 e rivestimenti cm. 20x25 con fasce di decoro di vario colore, altezza rivestimento cm. 260.

WC tra letto e cucina-soggiorno completo di vaso con cassetta esterna, doccia, vasca lavaindumenti, attacco lavatrice. I pavimenti sono azzurri cm. 20x25 i rivestimenti azzurri sono cm. 20x25 , altezza rivestimento cm. 250.

La cucina ha pavimenti in monocottura uguali a quelli degli altri vani e rivestimenti in ceramica di colore chiaro cm. 20x25 , altezza pari a cm. 250.

Il locale sottotetto presenta le seguenti finiture:

- i pavimenti sono in monocottura di dimensioni cm. 30x30 ;
  - il WC è completo di lavabo, bidet, vaso con cassetta esterna e piatto doccia.
- I pavimenti sono di colore rosso cm. 20x20 ed i rivestimenti di colore bianco con decori sono cm. 20x20 con altezza variabile, da cm. 180 a cm. 120.
- L'angolo cottura ha rivestimenti in ceramica di colore chiaro cm. 20x20 , con altezza di rivestimento pari a cm. 160.
- gli impianti idrico e fognante per i due livelli sono funzionanti e collegati alle reti esistenti ;
  - l'impianto elettrico, telefonico e televisivo sono sottotraccia e funzionanti ;
  - le murature perimetrali interne sono rivestite con pittura del tipo lavabile ;
  - le porte interne sono in legno laccato di colore bianco stile "inglese", la porta d'ingresso dell'immobile ad anta unica è del tipo blindato;
  - gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco muniti di persiane anch'esse in alluminio preverniciato bianco.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo .

L'immobile confina su tutti i lati su corte interna condominiale.

#### 4.1.2 titolarità

L'attuale intestazione catastale risulta :

N.C.E.U. foglio 101 particella 101 subalterni 3, 5, 12 ;

1 [redacted] proprietaria per ½

2 [redacted] proprietario per ½

I beni pervennero ai coniugi [redacted] con atto per notaio Gaetano Bisantis del 23/10/1987 rep. 123982 ed atto per notaio M.G.S. Gemini del 15/06/1990 rep. 55733.

Le visure catastali comprendono due errori di trascrizione, 1° errore la data di nascita della signora [redacted] non è quella riportata nelle visure ma bensì è [redacted] 2° errore il sig. [redacted] non è nato a [redacted] ma bensì è nato a [redacted]

#### 4.1.3 calcolo delle superfici di stima

Verranno di seguito indicate le superfici, utile e coperta, riferite all'immobile al piano primo ed al locale sottotetto .

Piano primo: la superficie utile è di 101.35 mq. , la superficie coperta è pari a



119,94 mq. ,la superficie dei balconi è di mq. 46.14 .

Piano sottotetto: la superficie utile è di 51.98 mq. la coperta è di 60,11 mq. .

La superficie totale di stima sarà di Metri Quadrati 163,83 valutata come somma della superficie coperta più 50 % di quella del sottotetto, più 30 % di quella dei balconi; "superficie virtuale" come descritto nella moderna dottrina estimativa Estimo Condominiale di Marcello Orefice.

I dati del pignoramento corrispondono con i dati e le indagini effettuate.

4.2 - *Quesito n.º 2 : per i fabbricati di recente costruzione indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con le relative spese presumibili) evidenziando -ove ricorrono- eventuali vincoli storici, artistici, alberghieri, ecc.*

4.2.1 A seguito di istanza presentata, all'Assessorato all'Urbanistica di Catanzaro, avente come oggetto il rilascio di atti tecnico-amministrativi inerenti l'esecuzione, (vedasi all. n.º 5) si è accertato quanto segue.

L'area cui l'immobile ricade è inserita nel vigente PRG comunale come "zona territoriale omogenea B1 zona residenziale saturata" (vedasi all. n.º 7) .

Il fabbricato cui l'immobile è inserito è stato costruito con concessione edilizia n.º 2573/85 del 16 marzo 1987 . Due erano gli appartamenti previsti a piano primo questi, attualmente fusi dal sig. [REDACTED] per formare un unico immobile. Si sono riscontrate piccole variazioni prospettiche rispetto al progetto originario approvato. Tali variazioni sono riferite ad una parziale diversa collocazione delle finestre e/o balconi sulle facciate del fabbricato. Dette variazioni sono da ritenersi irrilevanti.

Non esistono verosimilmente vincoli per l'area in oggetto se non quelli riportati dal nuovo strumento urbanistico approvato.

4.3 - *Quesito n.º 3 : indichi l'intestazione catastale ;*

4.3.1. L'attuale intestazione catastale risulta:

N.C.E.U. foglio 101 p.lla 101 sub. 3, 5, 12.

1 [REDACTED] proprietaria per 1/2

2 [REDACTED] proprietario per 1/2

Permangono gli errori nelle visure già descritte al punto "3.1.2 titolarità".

4.4 - *Quesito n.° 4 : precisi se gli immobili sono liberi o non da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altri diritti reali ;*

4.4.1 L'immobile costituisce residenza dei signori [redacted] e [redacted] e del proprio nucleo familiare. Non esistono servitù o altri diritti reali all'infuori di quelli detenuti dai citati coniugi.

4.5 - *Quesito n.° 5 : accerti la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà con soggetti estranei indicando il valore della quota di pertinenza dell'esecutato, l'eventuale separazione in natura redigendo, in caso negativo, progetto di massima di separazione ai fini del giudizio di divisione;*

4.5.1 Non esistono, per la parte di procedimento esecutivo in oggetto, diritti di comproprietà con soggetti estranei. Il valore della quota di pertinenza degli esecutati è pari al 50% per il sig. [redacted] e 50% per la signora [redacted]

4.6 - *Quesito n.° 6 : precisi se è possibile vendere gli immobili in uno o più lotti e in questo ultimo caso determini i vari lotti ;*

4.6.1 Si ritiene conveniente sotto l'aspetto economico non separare il bene pignorato, l'unico lotto sarà costituito da:

**LOTTO** : piena proprietà

L'intero appartamento a piano primo con il locale sottotetto annesso ed il posto auto coperto in Catasto Urbano al foglio 101 p.la 101 sub. 3, 5, 12.

5.7 - *Quesito n.° 7 : proceda alla stima dei beni pignorati con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato ;*

5.7.1 metodo di stima

La risposta al quesito comprenderà la totalità delle singole proprietà appartenenti ai coniugi [redacted]

[redacted] essendo unica la procedura esecutiva .

Scopo della presente relazione di stima è la valutazione di immobili al fine di procedere alla loro vendita. Il quesito circa l'aspetto economico è risolto in seno all'art. 726 C.C. ove il criterio e l'aspetto economico si identifica nel valore venale del bene. Il valore venale è un criterio od aspetto economico che come tutti gli altri risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene in

esame ed una quantità di moneta, è quel valore che il bene assume nel mercato in un regime di ordinarietà. Sarebbe mio compito cercare per i beni in esame il proprio valore venale in comune commercio, anzi più precisamente il più probabile valore venale attribuibile ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori.

In definitiva bisogna cercare quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone che sia in senso positivo che negativo rimangono nella normalità e stabiliscono in piena libertà d'azione quei prezzi che loro ritengono rispondenti ai valori reali degli immobili.

Il metodo di stima e di valutazione applicato dallo scrivente sarà quello

### SINTETICO

che la moderna dottrina estimativa accetta nel più assoluto rigore; assumendo i prezzi unitari di mercato correnti nella stessa zona e praticati ad unità già vendute e/o in vendita aventi simili caratteristiche ai beni nostri di comparazione. E' stata quindi effettuata un'accurata indagine nell'ambito del mercato edilizio locale, interpellando tecnici specifici del settore.

#### 5.7.2 valutazione degli immobili pignorati

Dall'indagine esperita nell'ambito del mercato edilizio locale, interpellando inoltre le più importanti agenzie immobiliari operanti in zona aventi mandati di vendita per fabbricati ed appartamenti siti nelle stesse zone, si sono avute notizie circa la vendita e le richieste per beni simili.

Attualmente le richieste per fabbricati compresi nel quartiere Santa Maria di Catanzaro e zone limitrofe cui il bene in oggetto è inserito variano da un minimo di €/mq. 700,00 ad un massimo di €/mq. 900,00 per unità con all'incirca lo stesso grado di manutenzione e conservazione.

Le richieste per unità inserite nel quartiere Lido di Catanzaro cui l'appartamento in oggetto è compreso variano da un minimo di €/mq. 750,00 ad un massimo di €/mq. 1.000,00 per unità con all'incirca lo stesso grado di manutenzione e conservazione.

Pertanto in analogia ai prezzi di mercato correnti nelle zone citate, tenuto conto delle discrete condizioni di manutenzione generali, vedi foto allegate, (vedasi all. n° 12), dell'esposizione, del generale stato di rifinitura esterno ed interno, del contesto in cui i beni sono inseriti, si ritiene equo e prudentiale

fissare per i beni eseguiti i seguenti prezzi di stima:

- Beni eseguiti ai coniugi [REDACTED]

il prezzo in € 775,00 per metro quadrato per cui si avrà :

Mq. 458,69 x 775,00 €/mq. = € 355.484,75

il prezzo in € 5,16 per metro quadrato di terreno formante corte per l'immobile eseguito per cui si avrà :

Mq. 2000 x 5,16 €/mq. = € 10.320,00

Totale dicono trecentosessantacinquemilaottocentoquattroeuro/75

- Beni eseguiti ai coniugi [REDACTED]

il prezzo in € 875,00 per metro quadrato per cui si avrà :

Mq. 163,83 x 875,00 €/mq. = € 143.351,25

dicono centoquarantatremilatrecentocinquantunoeuro/25

Quindi il totale del Valore di Stima è pari a € 509.156,00

5.8 - Quesito n.° 8 : per i terreni, acquisisca il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 Legge n.° 47/1985 ;

5.8.1 La risposta al quesito è stata già fornita al n° 4.2.1 .

5.9 - Quesito n.° 9 : indichi i dati necessari (compreso il valore iniziale) per la compilazione della denuncia INVIM per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

5.9.1 Con la Legge finanziaria del 2001 in vigore dall'01/01/2002 è stato abolito il pagamento dell'INVIM . Si ritiene quindi superfluo il calcolo delle aliquote di pagamento ai fini INVIM.

5.10 - Quesito n.° 10 : provveda a redigere, per ogni singolo lotto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo dei singoli beni (vedi allegato A)

5.10.1 E' stato compilato ed inserito nella relazione di stima per il deposito in Cancelleria l'apposito modulo con la descrizione dei beni stimati.

Ritenuto di aver adempiuto con coscienza al mandato conferitomi, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento necessario.

Catanzaro li 18.10.2003



## ALLEGATI

- 01- Verbali di Sopralluogo ;
- 02- Estratto di mappe catastali -1:2000- ;
- 03- Certificati di visure catastali ;
- 04- Stralcio PRG con norme tecniche di attuazione ;
- 05- Copia richiesta atti amministrativi ;
- 06- Rilascio atti immobile fg. 73 p.lla 321;
- 07- Rilascio atti immobile fg. 101 p.lla 101 sub. 3, 5, 12 ;
- 08- Planimetrie quotate -scala 1:100- immobile [REDACTED]
- 09- Planimetrie quotate -scala 1:100- immobile [REDACTED]
- 10- Copia richiesta proroga ;
- 11- Certificati trascrizioni ed iscrizioni Conservatoria RR.II. CZ ; ;
- 12- Documentazione fotografica ;
- 13- Ricevute spese varie ;
- 14- Specifica liquidazione parcella

Catanzaro li 16/10/2003

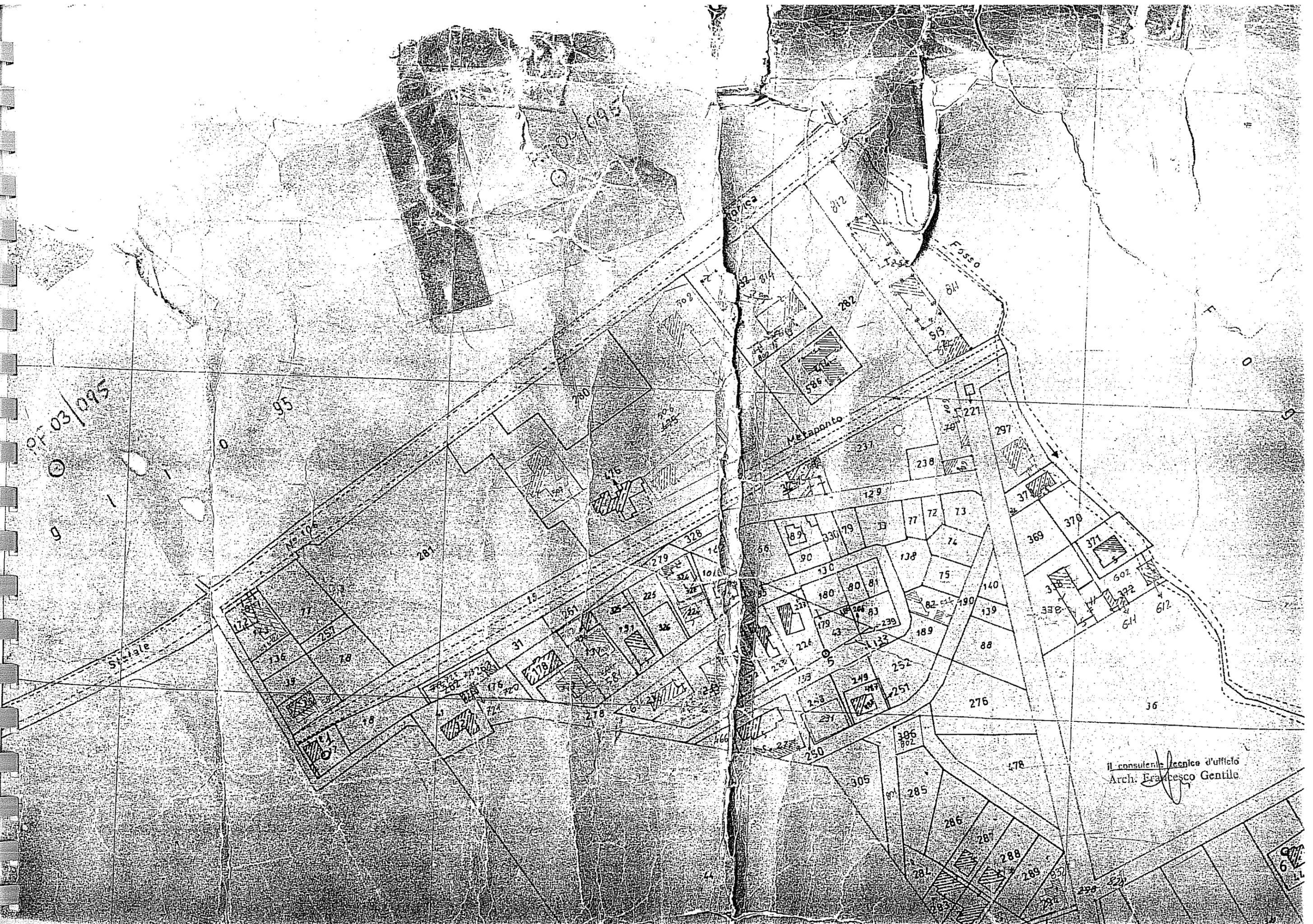
il C.T.U.

(Arch. Francesco Gentile)



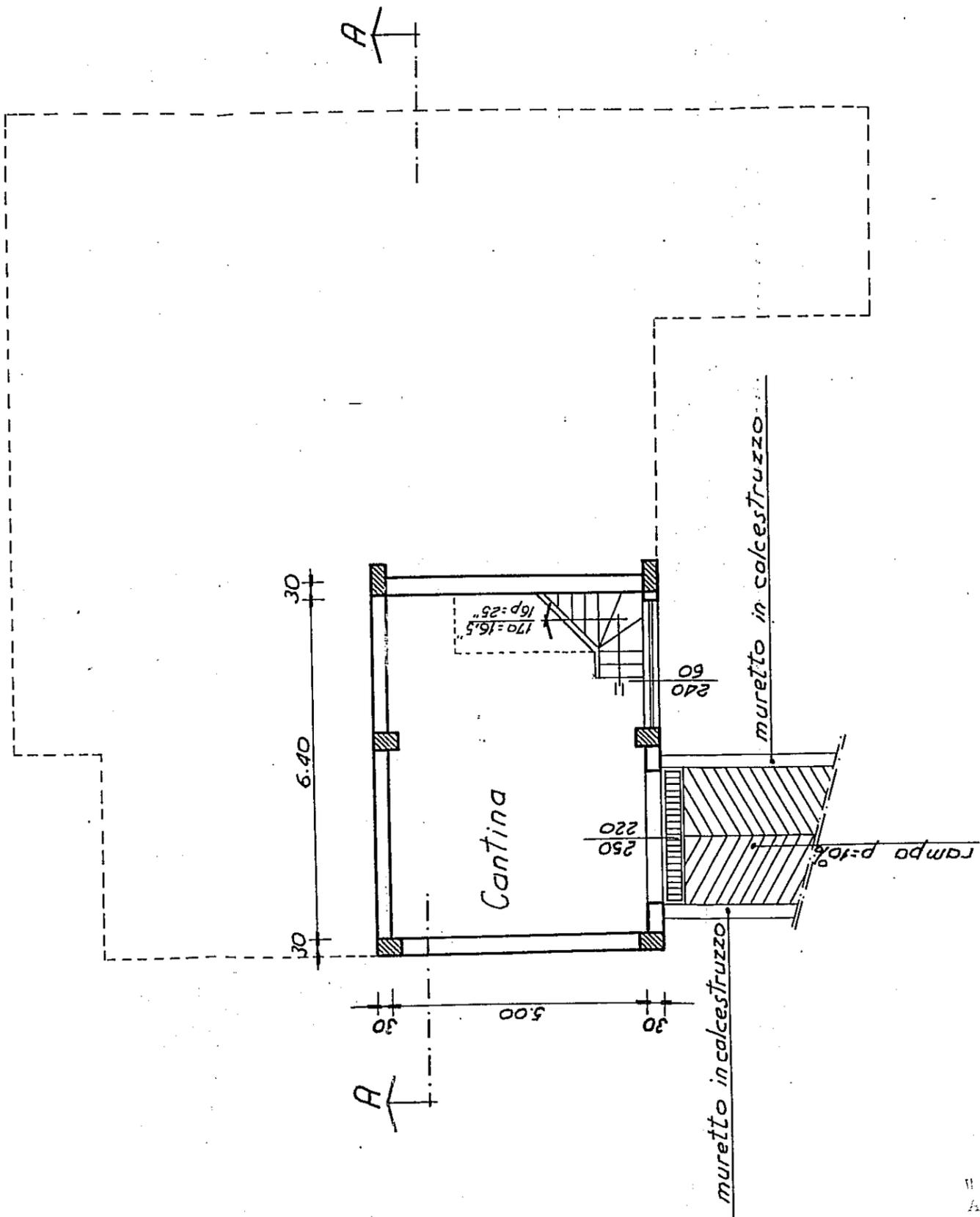
Il contenuto tecnico d'ufficio  
Arch. Francesco Gentile

03/095



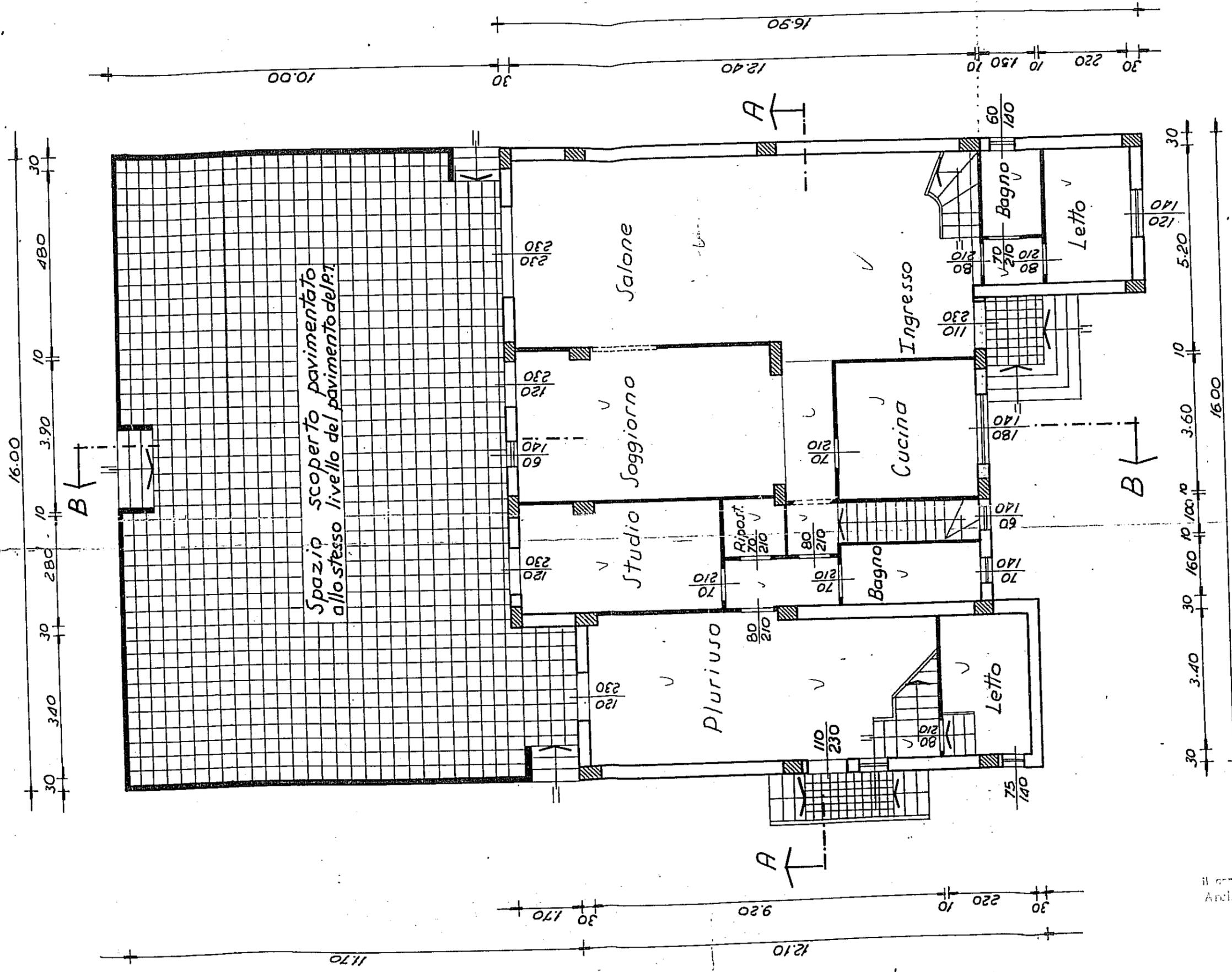
il consulente tecnico d'ufficio  
Arch. Francesco Gentile

*Pianta Piano Interrato*



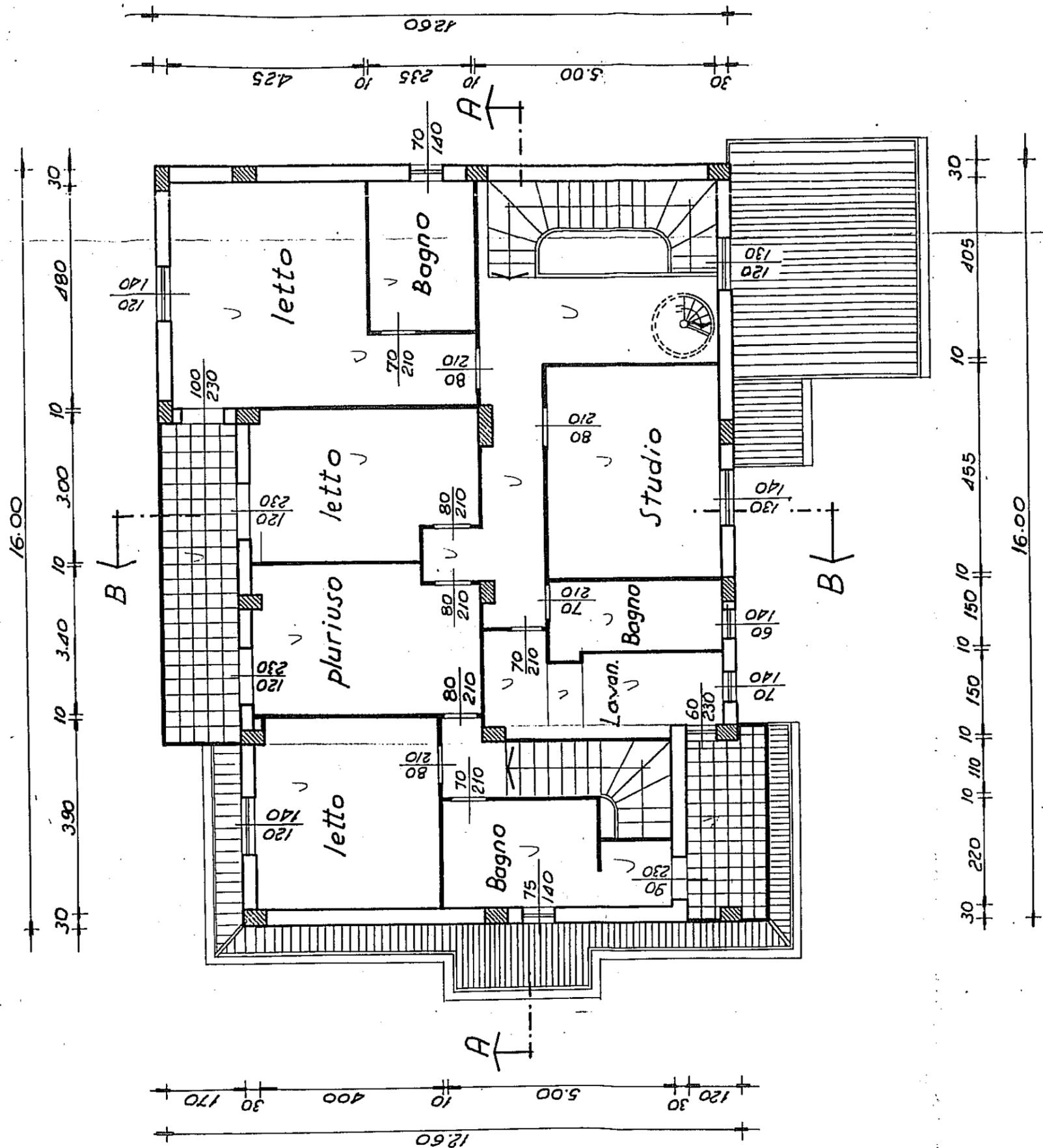
Il consulente tecnico d'ufficio  
Arch. Francesco Geniale

# Pianta Piano Terra



il consulente tecnico d'ufficio  
 Arch. Francesco Gentile

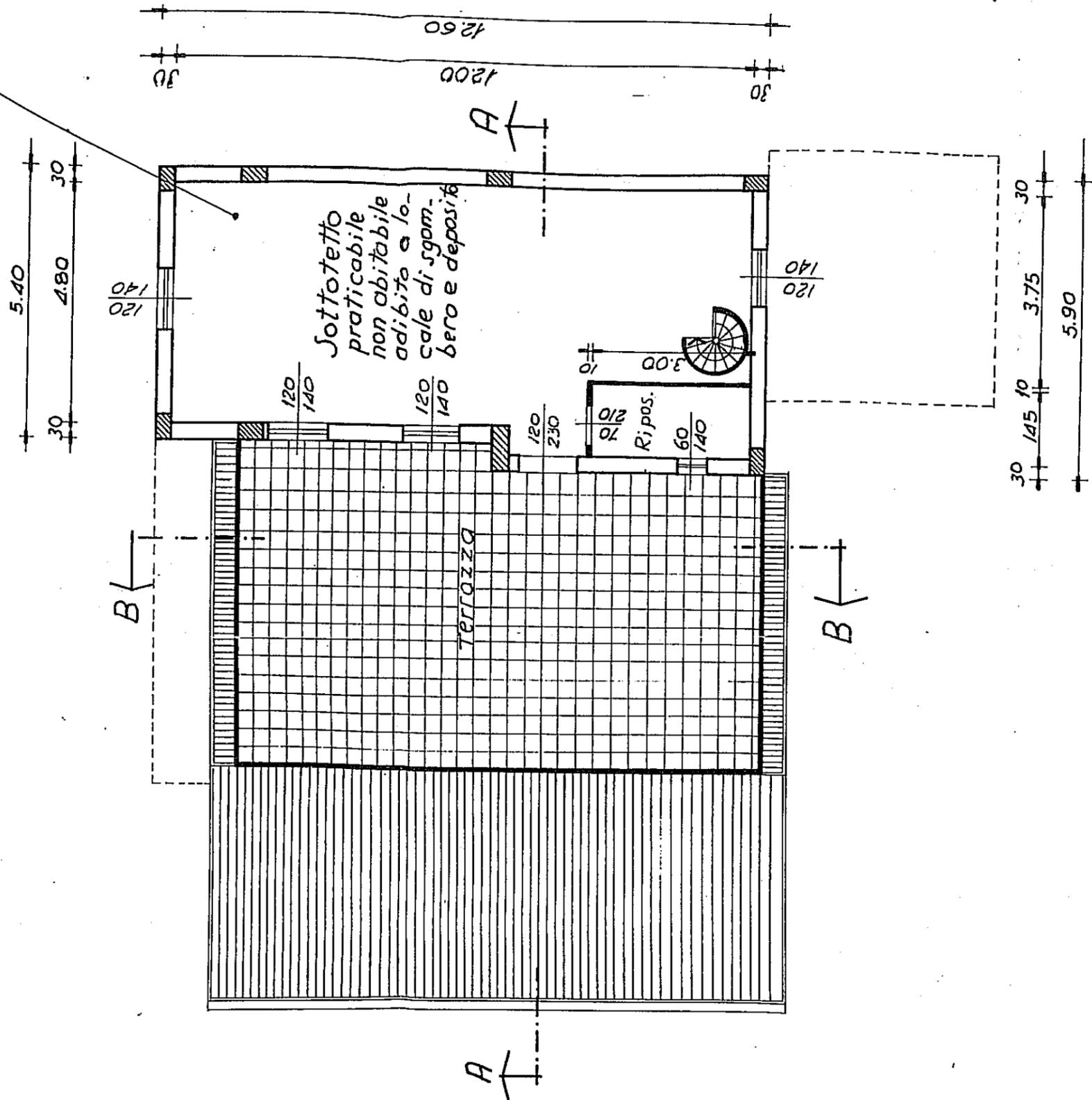
# Pianta Piano Primo



Il consulente tecnico d'ufficio  
 Arch. Renato Ruffino

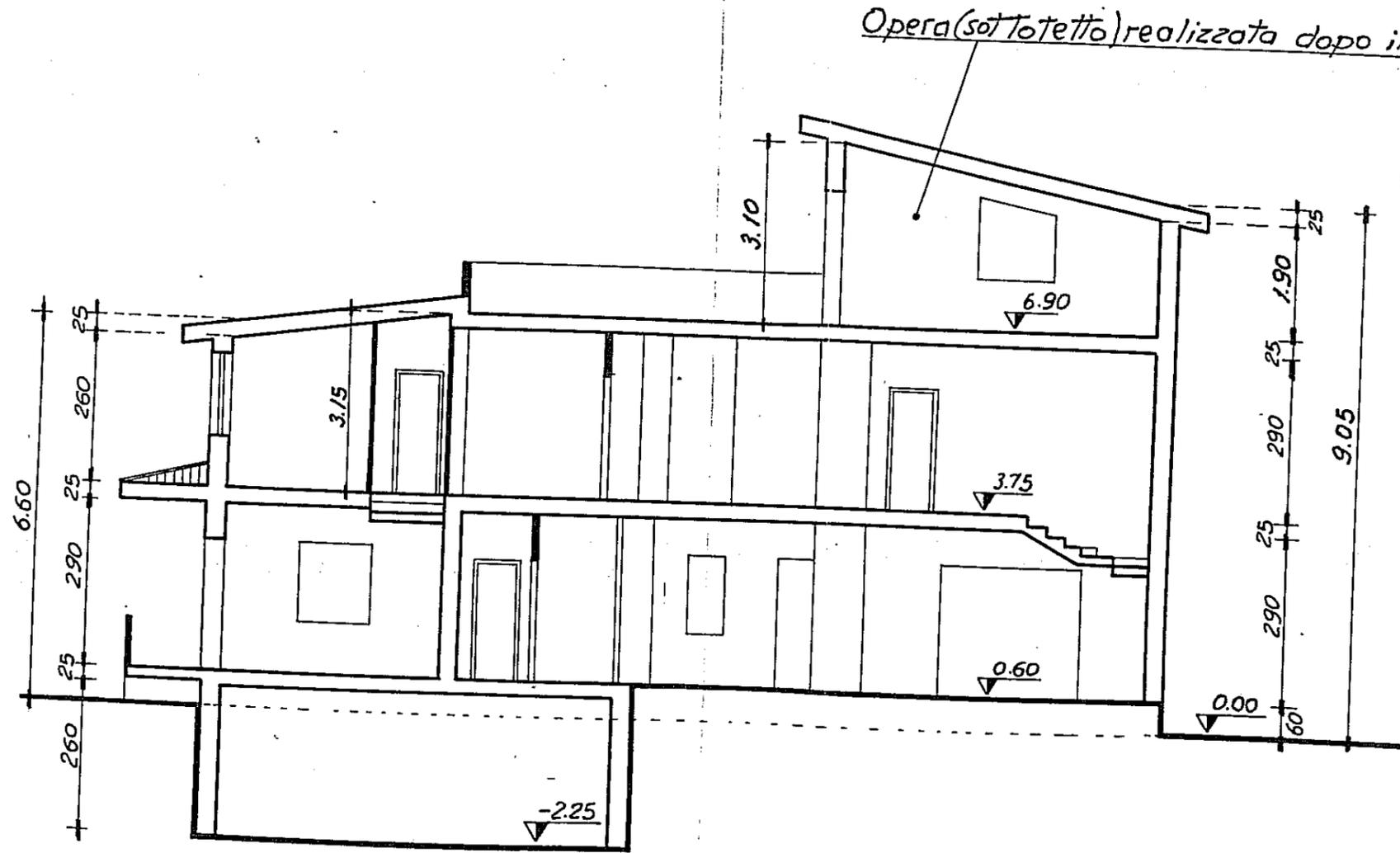
# Pianta Sottotetto (Volume Tecnico)

Opera realizzata dopo il



Arch. Francesco Gentile

Sezione AA



Arch. Antonio Lucia  
Aren. Francesco, Gentile