

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva N° 27/2020 R.G. Espr.
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa RANIELI Carmen

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

contro

████████████████████ ████████████████████



Indice

1. Premessa

2. Svolgimento delle operazioni peritali

3. Risposta ai quesiti

4. Stima del bene immobile

Allegati

Allegato A: Rilievo planimetrico.

Allegato B: Documentazione fotografica;

Allegato C: Documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Dir. Prov. Catanzaro;

Allegato D: Attestato di Prestazione Energetica;



Consulenza Tecnica di Ufficio

1. Premessa

Il sottoscritto architetto Giuseppe Arena, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il N° 1518, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro, con Studio Tecnico in Catanzaro Lido, Via GianBattista Rodio 13, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio per la procedura di Esecuzione Immobiliare N. 27/2020 R.G. Espr. previo giuramento relativamente all'incarico conferitogli.

Dal controllo Preliminare è emerso che il creditore procedente ha regolarmente trascritto l'atto di pignoramento presso la conservatoria dei RR. II. e ha effettuato il deposito della nota di trascrizione. (art. 567, secondo comma, C.p.c.).

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Previo avviso alle parti concordato con il Custode Cautelare Avv. Maria Vittoria Barbieri, veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo per il giorno 29/05/2020 alle ore 15.00 presso l'indirizzo degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

In tale occasione non si è potuto effettuare l'accesso agli immobili, in quanto l'immobile è risultato non abitato e quindi non accessibile per i rilievi del caso.

Venivano rimandate quindi le operazioni peritali a data da destinarsi.

Il Secondo sopralluogo con relativo accesso agli immobili, veniva effettuato quindi in data 09/06/2020, in tale occasione oltre il sottoscritto CTU ed il custode Cautelare, vi era la presenza dell'avvocato Antonello Sacco in qualità di legale della Sig.ra [REDACTED], e con la presenza del Geom. [REDACTED] [REDACTED] che ha provveduto ad aprire gli immobili ed a affidarne le chiavi al custode Cautelare, su incarico della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], madre dell'esecutata.

3. Risposta ai quesiti

- **Quesito n.1: identificare del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;**

BENE 1:

Immobile sito in Cropani, Via Marche snc. Piano Terra – Riportato nel NCEU al Foglio 19 Part. 152 Sub 6 Categoria Catastale A3; Trattasi di un appartamento situato in un edificio con struttura portante in C.A. costituito da tre livelli fuori terra di cui solo il piano terra quasi completamente terminato.

Di fatto il Piano primo ed il Piano secondo sono ancora in corso di costruzione, mentre il piano Terra sebbene risulti completamente finito all'interno, esternamente è privo di rifiniture quali ad esempio la tinteggiatura dei muri perimetrali.

Il fabbricato in cui insistono i beni è situato a poca distanza dalla Strada Statale 180 che attraversa il centro del Comune di Cropani, quindi l'immobile pur non essendo in zona centrale risulta comunque ben allocato nel contesto urbano.

L'accesso al bene è garantito da una porta che è situata su un ampio spazio comune esterno al fabbricato.





Il bene oggetto di procedura è così composto:

- Zona giorno, costituita da un unico ambiente nel quale vi è allocata anche la cucina. Tale ambiente originariamente e per come riporta anche la planimetria catastale, doveva essere composto da due stanze, una dedicata avente funzione di cucina/pranzo e la seconda dedicata al soggiorno. Ad oggi questi due ambienti risultano uniti.



- Zona notte, composta da tre camere di buone dimensioni.





- N° 1 Bagno di buone dimensioni, composto da WC, Bidet, Lavabo e Vasca.



Tutti gli ambienti descritti, sono serviti da un corridoio nel quale vi è allocata anche la porta d'ingresso all'appartamento.



I pavimenti di tutta la casa sono in ceramica, ed anche i rivestimenti del bagno e della cucina sono costituiti da piastrelle in ceramica.

Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, che però da un esame a vista risulta vetusto e sicuramente privo di conformità.

L'appartamento inoltre è sprovvisto di impianto di riscaldamento, l'acqua calda invece è fornita da uno scaldabagno.

In generale l'immobile quindi pur ritenendosi abitabile, necessita comunque di lavori di ammodernamento.

Il bene oggetto di procedura confina per tre lati con lo spazio esterno di proprietà comune, mentre per il lato rivolto a nord-est, confina in parte con il vano scala che porta ai piani superiori, che risulta essere anch'esso bene comune, ed in parte con il sub 3 di altra ditta.

BENE 2:

Immobile sito in Cropani, Via Marche snc. Piano Terra – Riportato nel NCEU al Foglio 19 Part. 152 Sub 4 Categoria Catastale C2; Trattasi di un Magazzino situato in un edificio con struttura portante in C.A. costituito da tre livelli fuori terra di cui solo il piano terra quasi completamente terminato.

Di fatto il Piano primo ed il Piano secondo sono ancora in corso di costruzione, mentre il piano Terra sebbene risulti completamente finito all'interno, esternamente è privo di rifiniture quali ad esempio la tinteggiatura dei muri perimetrali.

Il fabbricato in cui insistono i beni è situato a poca distanza dalla Strada Statale 180 che attraversa il centro del Comune di Cropani, quindi l'immobile pur non essendo in zona centrale risulta comunque ben allocato nel contesto urbano.

L'accesso al bene è garantito da un ingresso con serranda in acciaio che è situata su un ampio spazio comune esterno al fabbricato.



Il bene in oggetto attualmente risulta essere unificato al sub 3 di altra ditta, in ogni caso il bene si presenta in sufficiente stato di conservazione, in funzione anche del suo utilizzo. Il bene è dotato di impianto elettrico ed idrico.

Il Bene confina a Sud-Ovest con il sub 3 di altra proprietà, a Sud-Est con il sub 5, a Nord-Est ed a Nord-Ovest con il sub 1 che è bene comune non censito.



BENE 3:

Immobile sito in Cropani, Via Marche snc. Piano Terra – Riportato nel NCEU al Foglio 19 Part. 152 Sub 5 Categoria Catastale C2; Trattasi di un Magazzino situato in un edificio con struttura portante in C.A. costituito da tre livelli fuori terra di cui solo il piano terra quasi completamente terminato.

Di fatto il Piano primo ed il Piano secondo sono ancora in corso di costruzione, mentre il piano Terra sebbene risulti completamente finito all'interno, esternamente è privo di rifiniture quali ad esempio la tinteggiatura dei muri perimetrali.

Il fabbricato in cui insistono i beni è situato a poca distanza dalla Strada Statale 180 che attraversa il centro del Comune di Cropani, quindi l'immobile pur non essendo in zona centrale risulta comunque ben allocato nel contesto urbano.

L'accesso al bene è garantito da un ingresso con serranda in acciaio che è situata su un ampio spazio comune esterno al fabbricato.



Il bene si presenta in sufficiente stato di conservazione, in funzione anche del suo utilizzo. Il bene è dotato di impianto elettrico ed idrico.

Il Bene confina a Sud-Ovest con il sub 6 di stessa proprietà, a Sud-Est con il sub 2 (vano scala Comune), a Nord-Est con il sub 1 che è bene comune non censito, ed a Nord-Ovest con il sub 4 di stessa proprietà.

- **Quesito n. 2: Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;**

i beni oggetto di procedura siti nel comune di Cropani ed identificati presso il NCEU

- Foglio 19; Part. 152; Sub 4 – Sub 5 – Sub 6;

risultano Proprietà esclusiva di:

- [REDACTED]

- **Quesito n.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;**

Gli immobili in oggetto derivano da atto di compravendita tra vivi, Trascrizione del 01/12/2010 – Registro Particolare 12736 Registro Generale 19610. I beni risultano essere di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED].

Gli immobili oggetto di procedura attualmente non risultano essere locati.



- **Quesito n. 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);**

Il criterio adottato per stabilire un valore di mercato attendibile ai fini della vendita sarà la quotazione immobiliare presente nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovviamente verificandone l'attendibilità comparandone il valore con le quotazioni di mercato osservate presso le agenzie immobiliari su immobili paragonabili al bene oggetto di procedura esecutiva, sia per la zona sia per la tipologia edilizia.

Nel caso specifico quindi, si osserva che:

Per il bene con destinazione d'uso di Civile abitazione, identificato con il Sub 6, l'agenzia delle Entrate OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per gli immobili situati in Zona Centrale nel primo semestre del 2020, fissa una quotazione che varia da € 550,00 a € 640,00 al mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CROPANI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	700	L	2,3	2,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	640	L	2,1	2,4	N
Ville e Villini	NORMALE	700	800	L	2,6	3	N

Al contempo si è riscontrato che le agenzie immobiliari, stimano gli immobili aventi caratteristiche paragonabili al bene oggetto di procedura, con prezzi che variano dai 600,00 €/mq fino ad un massimo di 1.000,00 €/mq. Tale forbice deriva sia dalle condizioni degli immobili e sia in funzione dei mq e della posizione in cui essi sono allocati.

Stando a quanto appena affermato, e in considerazione dei lavori eventuali di ristrutturazione esterna ed interna, per come descritto precedentemente, si stabilisce quale prezzo di mercato congruo al bene in oggetto il valore di € 550,00/mq.

Tale valore tiene conto che il bene se pur finito è situato in un edificio che risulta ai piani superiori ancora in corso di costruzione. Per quanto concerne invece i Sub 4 e Sub 5, la cui destinazione d'uso C/2 risulta essere magazzino, si darà quale prezzo equo di mercato il valore di € 412.50/mq, tale valore viene stabilito in considerazione del fatto che i magazzini sono valutati solitamente al 75% del valore degli appartamenti situati nello stesso fabbricato.

- **Quesito n.5: Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;**

li bene oggetto di Procedura non risultano divisibile, in quanto le dimensioni non consentirebbero di avere locali con metratura sufficiente.



- **Quesito n.6: In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio;**

Gli immobili come già affermato precedentemente risultano essere di proprietà esclusiva di:

- [REDACTED]

- **Quesito n.7: Esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il 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;**

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, sono state riscontrate le seguenti formalità:

BENE 1:

Immobile sito in Cropani, Via Marche snc. Piano Terra – Riportato nel NCEU al Foglio 19 Part. 152 Sub 6 Categoria Catastale A/3;

- TRASCRIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 12736 Registro Generale 19610
Pubblico Ufficiale SILOCCHI MAURIZIO Repertorio 241048/29410 del 24/11/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 4297 Registro Generale 19611
Pubblico Ufficiale SILOCCHI MAURIZIO Repertorio 241049/29411 del 24/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 25/02/2020 – Registro Particolare 1828 Registro Generale 2375
Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 2616/2020 del 24/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate non risultano esserci altri tipi di oneri di natura Condominiale o di altra natura.

BENE 2:

Immobile sito in Cropani, Via Marche snc. Piano Terra – Riportato nel NCEU al Foglio 19 Part. 152 Sub 4 Categoria Catastale C/2;

- TRASCRIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 12736 Registro Generale 19610
Pubblico Ufficiale SILOCCHI MAURIZIO Repertorio 241048/29410 del 24/11/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 4297 Registro Generale 19611
Pubblico Ufficiale SILOCCHI MAURIZIO Repertorio 241049/29411 del 24/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 25/02/2020 – Registro Particolare 1828 Registro Generale 2375
Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 2616/2020 del 24/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate non risultano esserci altri tipi di oneri di natura Condominiale o di altra natura.



BENE 3:

Immobile sito in Cropani, Via Marche snc. Piano Terra – Riportato nel NCEU al Foglio 19 Part. 152 Sub 5 Categoria Catastale C/2;

- TRASCRIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 12736 Registro Generale 19610
Pubblico Ufficiale SILOCCHI MAURIZIO Repertorio 241048/29410 del 24/11/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 4297 Registro Generale 19611
Pubblico Ufficiale SILOCCHI MAURIZIO Repertorio 241049/29411 del 24/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 25/02/2020 – Registro Particolare 1828 Registro Generale 2375
Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 2616/2020 del 24/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate non risultano esserci altri tipi di oneri di natura Condominiale o di altra natura.

- ***Quesito n.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 del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***

I beni Pignorati non risultano gravanti di censo, livello o uso civico.

I beni derivano da:

- TRASCRIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 12736 Registro Generale 19610
Pubblico Ufficiale SILOCCHI MAURIZIO Repertorio 241048/29410 del 24/11/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ***Quesito n.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;***

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, sono tutti situati al piano Terra di un unico fabbricato sito in Cropani (CZ), in Via Marche snc e sono identificati presso il NCEU al Foglio 19, Particella 152 sub 4 – 5 – 6,

L'intero corpo di fabbrica è costituito da tre piani fuori terra, con due diverse concessioni edilizie, una valente per il solo piano Terra e l'altra successiva valente per il piano primo e il piano secondo.

La Regolarità Edilizia del piano terra deriva da:

- **Concessione Edilizia n. 46/1979 a nome [REDACTED] [REDACTED].**

Da quanto si è potuto constatare, i beni sono ancora privi di certificato di agibilità.

La Regolarità Edilizia sei piani Primo e Secondo deriva da:

- **Concessione edilizia n. 55/1992 a nome [REDACTED] [REDACTED].**

Come già precedentemente affermato il piano primo e secondo risultano ancora in corso di costruzione e pertanto privi di certificato di agibilità.



- **Quesito n.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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza alla 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'art. 46 comma5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Durante il sopralluogo non sono state riscontrati abusivismi edilizi, ma sono state riscontrate piccole difformità rispetto alle planimetrie catastali esistenti, tali difformità comunque rimangono facilmente sanabili con una SCIA in sanatoria. Il costo per l'intervento è di € 516,00 per il solo versamento da effettuare al Comune di Cropani quale onere di istruttoria pratica, al quale vanno aggiunti i costi derivanti dall'affidamento dell'incarico ad un Tecnico che provvederà a redigere elaborati grafici e tutto quanto concerne gli adempimenti atti a sanare le difformità esistenti.

Le difformità come già sopra citato riguardano il sub 4 che risulta indiviso dal sub 3 di altra proprietà, ed il Sub 6 nel quale manca una porzione di muratura che avrebbe fisicamente diviso due ambienti della stessa abitazione.

Complessivamente quindi, il costo per sanare le difformità esistenti, si può stabilire in circa € 1.800,00 per il sub 6 ed € 800 per il sub 4.

- **Quesito n. 11:** *La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) al costo pretassato di € 200,00*

BENE 1:

Immobile sito in Cropani, Via Marche snc. Piano Terra – Riportato nel NCEU al Foglio 19 Part. 152 Sub 6 Categoria Catastale A/3;

Nel bene in oggetto è presente l'impianto elettrico, che da un esame a vista risulta datato e quindi da revisionare.

Vi è inoltre l'impianto Idrico e fognario. L'acqua calda sanitaria risulta essere garantita da uno scaldabagno.

Non risulta presente l'impianto termico.

L'attestato di Prestazione energetico per tale bene si allega alla presente perizia.

BENE 2:

Immobile sito in Cropani, Via Marche snc. Piano Terra – Riportato nel NCEU al Foglio 19 Part. 152 Sub 4 Categoria Catastale C/2;

Nel bene in oggetto è presente l'impianto elettrico, che da un esame a vista risulta datato e quindi da revisionare.

Vi è inoltre l'impianto Idrico e fognario.

Non sono presenti altri impianti perché trattasi di locale ad uso magazzino.

Il bene in oggetto vista la sua destinazione d'uso, non necessita di Attestato di Prestazione energetica

BENE 3:

Immobile sito in Cropani, Via Marche snc. Piano Terra – Riportato nel NCEU al Foglio 19 Part. 152 Sub 5 Categoria Catastale C/2;

Nel bene in oggetto è presente l'impianto elettrico, che da un esame a vista risulta datato e quindi da revisionare.

Vi è inoltre l'impianto Idrico e fognario.

Non sono presenti altri impianti perché trattasi di locale ad uso magazzino.

Il bene in oggetto vista la sua destinazione d'uso, non necessita di Attestato di Prestazione energetica



- **Valutazione dei beni**

Calcolare il valore di un immobile è un'operazione non sempre facile. La difficoltà è dovuta alla mancanza di una regola matematica oggettiva e rigorosa per stabilire senza ambiguità il valore di un immobile sul mercato.

Questo perché il valore non è basato solo sulle caratteristiche dell'immobile ma anche su fattori aleatori (quotazioni di immobili simili sul mercato, svalutazione, variazioni della domanda, quantità di immobili simili sul mercato...) e su criteri soggettivi (grado di ristrutturazione, stato degli interni, vicinanza a mezzi pubblici o al posto di lavoro...).

La stima immobiliare è quindi composta da due fattori imprescindibili: il valore oggettivo e il valore soggettivo.

Detto questo la formula che verrà utilizzata per il calcolo del valore dell'immobile sarà:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

dove

- VI: valore dell'immobile espresso in €
- Sc: superficie commerciale espressa in mq
- Vu: valore unitario commerciale espresso in €/ m2
- SP: spese derivanti da difformità urbanistiche e Catastali, stato d'uso e manutenzione ecc.

Nello specifico:

SC: (Superficie Commerciale) Il computo della "superficie commerciale" Norma UNI 10750 (sc).

Punto di partenza per ogni tipo di calcolo è l'esatta definizione della superficie commerciale.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si considerano:

a. la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc; effettuato con i criteri seguenti:

- 30% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 40% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà.



Alcune soluzioni architettoniche moderne sono di difficile definizione (giardini invernali, giardini pensili, ecc.). Per la loro determinazione si preferisce assoggettare ad una categoria simile sopra riportata e/o sommando quelle interessate.

Es.: Giardini invernali = verande (60%) + giardini d'appartamenti (15%) = 75%. Giardini pensili = terrazze (25%) + giardini d'appartamento (15%) = 40%

c. la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;
- 75% delle cantine dei Seminterrati e dei Sottotetti;
- 30% dei box e posti auto scoperti;

VU: (Valore Unitario) Il valore unitario delle "quotazioni immobiliari".

Per il calcolo del VU si utilizzeranno i parametri per come descritti precedentemente in fase di risposta ai quesiti.

BENE 1:

Immobile sito in Cropani, Via Marche snc. Piano Terra – Riportato nel NCEU al Foglio 19 Part. 152 Sub 6 Categoria Catastale A/3;

Tabella per il calcolo delle superfici commerciali

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Appartamento	112.00	100	112.00

Totale Superficie commerciale

MQ 112.00

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 112.00 \text{ mq}$$

$$Vu = € 550,00$$

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

Il Valore di cui sopra è stato inoltre verificato con l'ausilio della banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'AGENZIA DELLE ENTRATE.

$$SP = € 1.800,00$$

Tale valore come precedentemente meglio esplicitato deriva da spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

$$VI = (112.00mq * 550,00 €/mq) - € 1.800,00 = € 59.800,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto finora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 5%, che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 56.810,00**



BENE 2:

Immobile sito in Cropani, Via Marche snc. Piano Terra – Riportato nel NCEU al Foglio 19 Part. 152 Sub 4 Categoria Catastale C/2;

Totale Superficie commerciale

MQ 18.50

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 18.50 mq$$

$$Vu = € 412,50$$

Tale valore è derivante dall'incidenza percentuale pari al 75% del valore degli appartamenti situati nel medesimo fabbricato.

$$SP = € 800,00$$

Tale valore come precedentemente meglio esplicitato deriva da spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

$$VI = (18.50mq * 412,50 €/mq) - € 800,00 = € 6.831,25$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto finora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 10%, che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 6.148,00**

BENE 3:

Immobile sito in Cropani, Via Marche snc. Piano Terra – Riportato nel NCEU al Foglio 19 Part. 152 Sub 5 Categoria Catastale C/2;

Totale Superficie commerciale

MQ 22.10

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 22.10 mq$$

$$Vu = € 412,50$$

Tale valore è derivante dall'incidenza percentuale pari al 75% del valore degli appartamenti situati nel medesimo fabbricato.

$$SP = € 0,00$$

$$VI = (22.10 * 412,50 €/mq) - € 0,00 = € 9.116,25$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto finora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 10%, che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 8.205,00**



TOTALE COMPLESSIVO:

- **Unità abitativa Sub 6**

Valore di Mercato € 59.800,00

Prezzo Base Asta Proposto € 56.810,00

- **Locale Magazzino Sub 4**

Valore di Mercato € 6.831,25

Prezzo Base Asta Proposto € 6.148,00

- **Locale Magazzino Sub 5**

Valore di Mercato € 9.116,25

Prezzo Base Asta Proposto € 8.205,00

TOTALE Valore di Mercato € 75.747,50

TOTALE Prezzo Base Asta proposto € 71.163,00

Catanzaro, li 15/10/2020

Il C.T.U.
Dott. Arch. Giuseppe Arena

