

TRIBUNALE ORDINARIO DI
CATANZARO
SEZIONE FALLIMENTARE



~•~
N. 7/2013 C.P. – G.D. DR.SSA SONG DAMIANI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

NOMINATO DAL SIG. GIUDICE, ING. DANILO ISABELLO

Il C.T.U.
Dott. Ing. Danilo ISABELLO

Indice

1. Premessa	2
2. Risposta al primo punto del quesito riguardante l'identificazione del bene	5
3. Risposta al secondo punto del quesito riguardante la descrizione del bene	7
3.1. Localizzazione e servizi	7
3.2. Raggiungibilità	8
3.3. Descrizione dello stabile in cui sono collocate le unità immobiliari in oggetto	8
3.4. Descrizione del BENE A	10
3.5. Descrizione del BENE B	12
4. Risposta al terzo punto del quesito riguardante lo stato di possesso del bene	15
5. Risposta al quarto punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	16
6. Risposta al quinto punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati	19
7. Risposta al sesto punto del quesito riguardante la regolarità edilizia del bene	24
7.1. Destinazione urbanistica e relative prescrizioni	24
7.2. Regolarità edilizia	27
7.2.1. Diffformità al progetto originario BENE A	28
7.2.2. Diffformità al progetto originario BENE B	29
7.3. Diffformità alle planimetrie catastali	29
8. Risposta al settimo punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti	30
9. Risposta all'ottavo punto del quesito riguardante il titolo di proprietà del bene	33
10. Stima del valore del bene	34
11. Conclusioni	40
12. Allegati	41
Allegato I - Comunicazioni operazioni peritali con sopralluogo e relativi verbali	
Allegato II - Documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro	
Allegato III - Estratti catastali	
Allegato IV - Titoli di proprietà dei beni	
Allegato V - Ispezione ipotecaria	
Allegato VI - Documenti forniti dai proprietari	
Allegato VII - Elaborati grafici	
Allegato VIII - Dossier fotografico	
Allegato IX - Relazione del consulente tecnico su supporto informatico (CD)	

1. Premessa

In data 13/01/2014, il sig. Giudice disponeva una consulenza tecnica, nominando quale C.T.U. il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n° 2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n. 2158; in occasione del giuramento di rito prestato dal sottoscritto C.T.U. in data 21/01/2014, veniva posto allo scrivente il seguente quesito:

" Sulla base della documentazione in atti, espletati gli opportuni accertamenti, anche in loco, e acquisite le necessarie informazioni, anche in forma documentale, verifichi il titolo di provenienza dei beni e l'intestazione dei medesimi nonché determini il C.T.U. il valore attuale di mercato degli immobili siti in Catanzaro come da ispezione ipotecaria allegata, indicando specificatamente i criteri all'uopo utilizzati ed allegando documentazione fotografica."

Al fine di garantire un agevole comprensione della presente relazione, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno suddividere la risposta al suddetto quesito nei seguenti punti:

1. *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
2. *Una sommaria descrizione del bene;*
3. *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4. *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
5. *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
6. *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
7. *La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;*
8. *Il titolo di proprietà del bene, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.*

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali recandosi presso i beni oggetto di concordato previo invio a mezzo fax, della opportuna comunicazione alle parti.

- In data 21/01/2014 lo scrivente invia a mezzo fax (*Allegato I*) alla società ed al Commissario Giudiziale [REDACTED] l'avviso della data (24/01/2014) e dell'orario dell'accesso ai beni.
- In data 21/01/2014 lo scrivente conferisce incarico al geom. Diego AIELLO, giusto lettera d'incarico in pari data (*Allegato I*).
- In data 24/01/2014 alle ore 09:30 lo scrivente si reca in sopralluogo presso gli immobili oggetto di concordato siti nel comune di Catanzaro (quartiere Santa Maria), censiti al Catasto Fabbricati nel modo seguente:
 - BENE A - Foglio 74, particella 311, sub 16, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 379,60 - viale Cassiodoro, piano T-1-2, interno 6 scala C;

[REDACTED]

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza dei sig.ri:

- [REDACTED] in qualità di proprietario del BENE A;
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Durante l'accesso lo scrivente C.T.U., ha potuto prendere visione dei luoghi e procedere col supporto di tecnico qualificato, alla valutazione dello stato di fatto, eseguendo il rilievo metrico dei beni. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (*Allegato I*).

- In data 25/01/2014 alle ore 10:30, così come concordato nel verbale di sopralluogo del 24/01/2014, lo scrivente si reca in sopralluogo presso gli immobili oggetto di concordato siti nel comune di Catanzaro (quartiere Santa Maria), per procedere ad un incontro con i proprietari dei suddetti immobili, e ricevere la documentazione concordata.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza dei sig.ri:

- [REDACTED] in qualità di proprietario del BENE A;
- [REDACTED]

Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (*Allegato I*).

- In data 29/01/2014, copia della presente relazione, come disposto dal G.D. in sede di giuramento, viene inviata a mezzo p.e.c. al Commissario Giudiziale [REDACTED] come da ricevuta allegata (*Allegato I*).

Sono stati effettuati i seguenti accessi agli uffici preposti per il ritiro e la verifica della documentazione necessaria a fornire risposta al quesito:

- In data 22/01/2014 e 27/01/2014, presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro – Servizi Catastali per estrarre visure e planimetrie catastali del bene;
- In data 22/01/2014, presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare per eseguire ispezioni ipotecarie;
- In data 22/01/2014 e 27/01/2014, presso il Comune di Catanzaro (CZ) per ottenere informazioni in merito alla regolarità edilizia ed alla situazione urbanistica;
- In data 27/01/2014, presso il Comune di Catanzaro (CZ) – Ufficio Stato Civile per ottenere informazioni in merito allo stato civile dei proprietari dei beni.

Ciò premesso il sottoscritto presenta le proprie conclusioni.

2. Risposta al primo punto del quesito riguardante l'identificazione del bene

Unità immobiliari site nel Comune di Catanzaro (quartiere Santa Maria), così identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- **BENE A** - Foglio 74, particella 311, sub 16, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 379,60 - viale Cassiodoro, piano T-1-2, interno 6 scala C.

Nella sezione "INTESTATO" della visura catastale, il bene risulta intestato, per l'intera proprietà, al [REDACTED]

[REDACTED]. In realtà, sebbene in sede di compravendita (atto di compravendita datato 30/08/1983, rep. n. 71753, racc. n. 7266 – Allegato IV) si era costituito solo il sig.

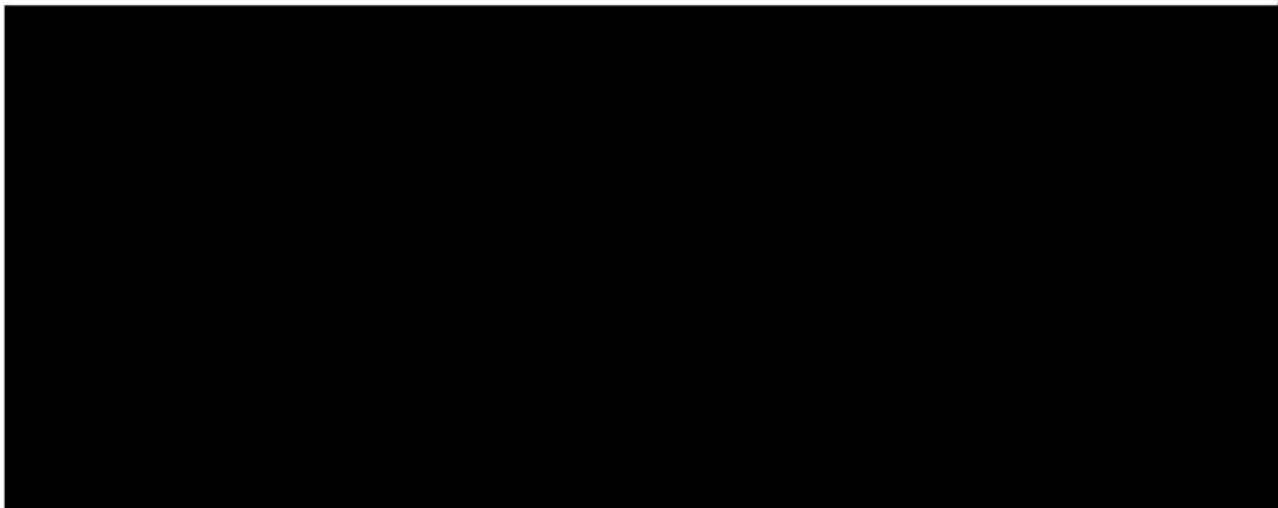
[REDACTED] questi risultava in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di matrimonio del 24/04/1976 (Allegato II). Il bene risulta pertanto, in proprietà dei sig.ri


[REDACTED] per la proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni. **Necessita rettifica catastale.**

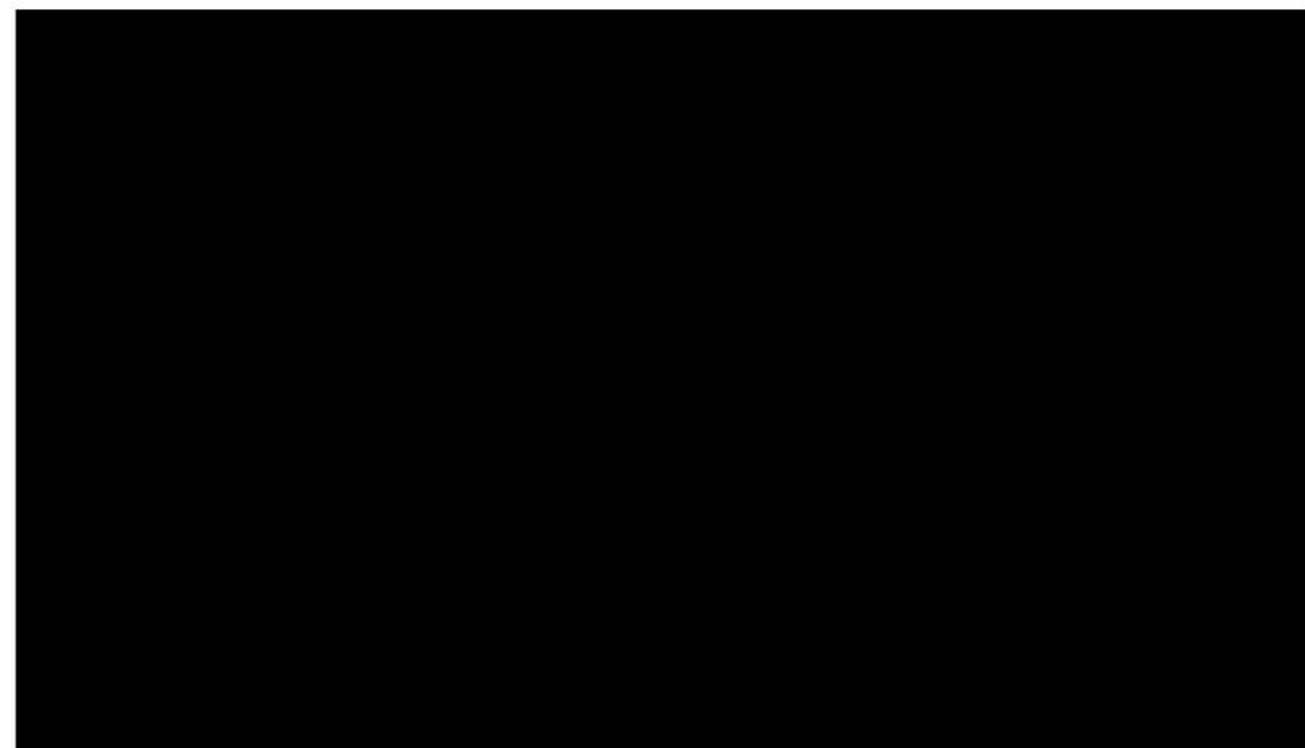
Attualmente il bene è individuato al civico n. 149 del viale Cassiodoro.

Si precisa che è stata effettuata variazione del 22/05/2013 n. 12151.1/2013 in atti dal 22/05/2013 (protocollo n. CZ0062395) G.A.F. codifica piano incoerente, con la quale il piano erroneamente indicato come "rialzato" è stato rettificato come "piano terra".



Il **BENE A** distribuito su tre livelli (piano terra, primo e secondo-sottotetto abitabile) presenta le seguenti coerenze (vedi visure catastali *Allegato III*):

- Lato Nord-Ovest, in aderenza con immobile destinato anch'esso a civile abitazione, così catastalmente individuato, foglio 74, particella 311, subalterno 21 (BENE B);
- Lato Nord-Est, con affaccio su via della Resistenza, che consente l'accesso all'intero complesso;
- Lato Sud-Est, in aderenza con immobile destinato anch'esso a civile abitazione, così catastalmente individuato, foglio 74, particella 311, subalterno 15 di proprietà della sig.ra 
- Lato Sud-Ovest con affaccio su strada privata, interna al complesso, che lo attraversa separandolo in due parti.



3. Risposta al secondo punto del quesito riguardante la descrizione del bene

A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione del compendio immobiliare.

3.1 Localizzazione e servizi

Antica città collinare, sede del governo regionale e di importanti funzioni direzionali, ha un'economia basata sul terziario, sull'industria e, in minor misura, sulle attività rurali. La popolazione catanzarese, il cui indice di vecchiaia è inferiore alla media, si divide tra il centro storico e alcuni importanti quartieri: Gagliano, Santa Maria e Lido. Il suo territorio si stende dalle pendici della Presila alla costa ionica (da 664 metri di quota fino al livello del mare). L'abitato ha un andamento plano-altimetrico collinare.

Nel quartiere Santa Maria è ubicato il bene oggetto di causa.

Il suo territorio è sulla costa ionica, tra la Sila Piccola e il golfo di Squillace. Crocevia tra le strade statali nn. 19 delle Calabrie, 109 bis della Piccola Sila, 280 dei Due Mari e 19 quater delle Calabrie, ha un casello autostradale (Lamezia Terme-Catanzaro) sulla A3 Salerno-Reggio Calabria, distante 33 km. La sua stazione ferroviaria è sulla linea Lamezia Terme-Catanzaro Lido; l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme (33 km dal centro cittadino) è collegato con ferrovia, navette e raccordo autostradale. Il porto mercantile è a 66 km, quelli di Reggio di Calabria e di Villa San Giovanni (RC) distano rispettivamente 158 e 146 km. La sua straordinaria posizione baricentrica, al centro della Calabria, e la sua vicinanza a un ricco patrimonio paesaggistico e storico-archeologico ne fanno un punto di riferimento per gli itinerari turistici e culturali oltre che polo di gravitazione per i comuni della provincia.

La sua economia è trainata soprattutto dal terziario, con un articolato apparato ricettivo, una vasta rete distributiva e un efficiente comparto dei servizi. Non mancano, comunque, le tradizionali attività rurali. L'industria, a sua volta, è rappresentata da numerose aziende, che operano nei più svariati comparti. Sede di Usl, di distretto scolastico e di Apt, dispone di scuole di ogni ordine e grado, di farmacie, ospedali, cliniche e poliambulatori e di un buon numero di biblioteche, musei e pinacoteche. È inoltre sede dell'Università statale "Magna Grecia" con le sue tre facoltà principali di medicina, farmacia e giurisprudenza, dell'Isef, dell'Accademia di Belle Arti, della Corte d'Appello, dell'Ufficio scolastico regionale, dei principali uffici statali, di stazioni televisive interregionali, delle sedi regionali di Ansa e Agi.

3.2 Raggiungibilità

Il quartiere Santa Maria, costituisce centro rilevante di smistamento della rete viaria, che garantisce rapidi collegamenti con il centro del comune di Catanzaro, con il quartiere Lido e con l'autostrada A3. Tale caratteristica garantisce all'immobile contenente le unità immobiliari oggetto di causa di essere facilmente raggiungibile. Al complesso edilizio, che comprende il suddetto immobile, si accede mediante strada interna (via Della Resistenza), raggiungibile rispettivamente:

- a mezzo la SS19q (lungo viale Magna Grecia) o alternativamente SS19b (lungo Viale Emilia) che collegano al quartiere Lido (SS106);
- a mezzo la E848 (lungo Viale Cassiodoro), che collega al centro di Catanzaro;
- a mezzo la E848 (lungo la SS280), che collega l'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria;
- a mezzo via Santa Maria, che collega al quartiere Santa Maria vero e proprio.

Per la descrizione dettagliata si faccia riferimento alla *Tavola I - "Percorsi"* (Allegato VII) e al *dossier fotografico* (allegato VIII).

3.3 Descrizione dello stabile in cui sono collocate le unità immobiliari in oggetto

Il fabbricato in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto di causa, è stato realizzato all'interno di un intervento di edilizia residenziale (*Progetto di Lottizzazione e Convenzione, stipulati col comune di Catanzaro in data 31/10/1981 registrato a Catanzaro il 05/11/1981 al n. 4597*), che nel complesso ha portato alla costruzione di n.5 edifici con caratteristiche identiche per conformazione strutturale e finiture superficiali delle parti esterne; uno solo di questi si presenta di dimensioni ridotte (ovvero con minore numero di appartamenti) rispetto agli altri. Quattro edifici sono posti a gruppi di due su lati paralleli, il quinto (di dimensioni ridotte) su di un lato ortogonalmente agli altri. Una strada privata interna circonda l'intero complesso e lo attraversa nel mezzo, consentendo un agevole accesso.

Tale complesso residenziale è denominato "CASSIODORO 1" ed il fabbricato in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto di causa, è denominato "CORPO C".

Il "CORPO C", di forma regolare con pianta a base rettangolare, dal punto di vista dimensionale è abbastanza importante e si sviluppa per circa 60 m per 12 di lato. Contiene dieci appartamenti indipendenti, che si sviluppano su tre livelli fuori terra (PT, P1, P2-sottotetto) ed un piano seminterrato.

Sebbene all'epoca della costruzione, era stato pensato con destinazione interamente residenziale, all'attualità il "CORPO C", pur presentandosi con prevalente destinazione residenziale, vede i seminterrati adibiti ad attività commerciali, indipendenti dalle unità residenziali.

Gli accessi alle unità residenziali sono posti nella strada interna di mezzera del complesso, mentre gli accessi alle attività commerciali sono poste sulla strada privata che invece circonda il complesso; tale conformazione garantisce la privacy degli occupanti le unità residenziali.

Come da documentazione fornita dal sig. [REDACTED] si è appurato che il "CORPO C" nell'anno 2002, è stato interessato da lavori di manutenzione straordinaria, consistenti in:

- Ripresa delle parti ammalorate con graffiato di tutto il materiale necessario, e demolizione e ricreazione degli ancoraggi dei passamani delle ringhiere, con ferro per collegamenti alla struttura, e rifinitura con intonaco e graffiato;
- Tinteggiatura delle facciate con una mano di fissativo e due di pittura al quarzo del tipo Mitan.

I corpi edilizi del complesso immobiliare, hanno subito comunque lavori di manutenzione delle facciate esterne, diversi sia per epoca di realizzazione, sia per scelta delle rifiniture (colore della pitturazione, tipologia di infissi e di oggetti decorativi).

Tale attività manutentiva, unitamente alla conformità del complesso immobiliare, ha fatto sì che il corpo contenente l'unità immobiliare in oggetto, sia caratterizzato sulle facciate da rifiniture diverse, a seconda della scelta effettuata dal corpo edilizio più prossimo e della facciata ad esso afferente. Tale attività ha reso disomogenea la resa esterna del complesso edilizio.

Allo stato attuale il "CORPO C" pur presentandosi in buono stato di manutenzione, necessita dell'ordinaria manutenzione delle facciate, interessate dal naturale degrado legato all'usura del tempo.

Le strade interne al complesso, nonché gli impianti a servizio delle aree comuni, si presentano in discreto stato di manutenzione; si precisa che tale attività manutentiva è garantita dalla gestione condominiale del complesso.

3.4 Descrizione del BENE A

Dalla stradina interna del complesso, a mezzo gradonatura, si accede alla corte esterna del bene e da questa a mezzo ulteriore gradonatura si accede al pianerottolo su cui è posto l'ingresso.

❖ **Corte esterna**

La corte risulta parzialmente rivestita con elementi in marmo e piastrelle in ceramica e parzialmente (lungo i lati), adibita ad aiuola, con presenza di alberatura. I lati della corte sono parzialmente costituiti da ringhiera in ferro e parzialmente da elementi in calcestruzzo. È dotata di illuminazione. La corte esterna costituisce per l'immobile, elemento non ordinario e di pregio.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare in oggetto, si rileva come la stessa si presenti in buono stato di conservazione (fatta salva l'usuale usura a cui un alloggio è soggetto per l'uso nel tempo). In particolare è possibile riferire quanto segue in merito alle finiture interne dell'alloggio:

❖ **Piano Terra**

Soggiorno: pavimentazione realizzata con elementi effetto marmo. Pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto intonacato.

Cucina: pavimentazione realizzata con piastrelle in ceramica. Pareti con fascia superiore intonacata, rivestita a gesso e pitturata; interamente rivestite con piastrelle in ceramica. Soffitto intonacato.

Vano scala: in muratura, con pedate e alzate, rivestite con elementi in marmo, il resto intonacato, rivestito a gesso e pitturato; balaustra in legno. Il tutto in armonia con i rivestimenti adottati per il soggiorno ove è ubicata.

Ripostiglio: ricavato nel sottoscala, pavimentazione realizzata con elementi effetto marmo. Pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate

❖ **Piano Primo**

Letto_1: collegata a mezzo arco ad altro vano adibito a cabina armadio; pavimentazione realizzata con piastrelle in ceramica (coeve alla costruzione dell'edificio). Pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate, con cornici di decoro. Soffitto intonacato e pitturato con cornici di decoro.

Letto_2: pavimentazione realizzata con piastrelle in ceramica (coeve alla costruzione dell'edificio). Pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate in diverse tinte, con cornici di decoro. Soffitto intonacato e pitturato con cornici di decoro.

Wc_1: pavimentazione realizzata in piastrelle di ceramica. Pareti con rivestimenti in piastrelle di ceramica per la quasi totalità dell'altezza e soprastante intonaco. Il rivestimento è realizzato con differenti tonalità e motivi di decoro. I rivestimenti sono coevi alla costruzione dell'edificio. Soffitto intonacato. Sanitari in ceramica.

Vano scala: in muratura, con pedate e alzate, rivestite con elementi in marmo, il resto intonacato, rivestito a gesso e pitturato; balaustra in legno.

❖ **Piano Sottotetto**

Salotto - Studio: pavimentazione realizzata con piastrelle in ceramica (coeve alla costruzione dell'edificio). Pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto intonacato.

Wc_2: pavimentazione realizzata in piastrelle di ceramica. Pareti interamente con rivestimenti in piastrelle di ceramica. Il rivestimento è realizzato con differenti tonalità e motivi di decoro. Soffitto intonacato. Sanitari in ceramica.

Gli infissi interni sono coevi alla costruzione dell'edificio, in legno di noce nazionale tamburato, con apertura a battente.

Gli infissi esterni sono coevi alla costruzione dell'edificio, con struttura in legno, vetro singolo ed avvolgibili allocati in cassonetti in legno. Sono dotati di zanzariere in parte deteriorate.

Entrambi gli infissi, per la manutenzione effettuata, versano comunque in discreto stato.

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'alloggio risulta ottimamente distribuito: dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno di ampie dimensioni, che prospetta a mezzo balcone su viale della Resistenza. Da questo, si accede altresì al locale cucina.

A mezzo vano scala, dal soggiorno, si accede poi ai piani primo e secondo dove sono distribuite le camere da letto ed i servizi igienici. Una siffatta distribuzione garantisce la privacy degli occupanti.

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio è ben studiato: oltre a possedere un buon riscontro d'aria ed ottima luminosità, per la presenza degli affacci su due lati esterni opposti, le stanze sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" (il piano terra) e "zona notte" (i piani primo e secondo).

Al piano terra dal soggiorno a mezzo n. 2 porta-finestra è possibile accedere al balcone; dalla cucina a mezzo porta-finestra si accede al balcone che affaccia sulla corte esterna.

Al piano primo dal vano letto_1 a mezzo n. 2 porta-finestra è possibile accedere al balcone; dal vano letto_2 a mezzo porta-finestra si accede al balcone che affaccia sulla corte esterna.

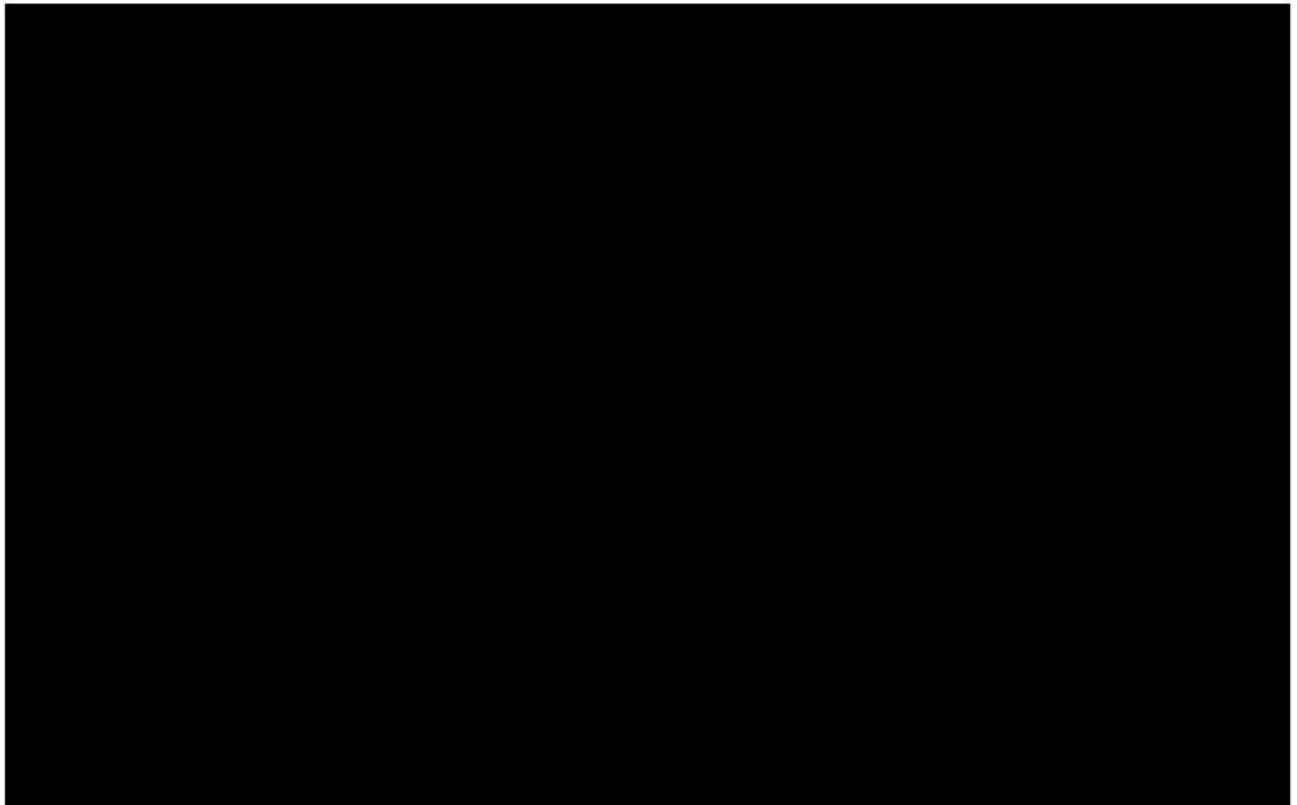
Si precisa che a mezzo *Concessione in Sanatoria n. 1047/87 del 11/01/1995*, il piano secondo, originariamente sottotetto "praticabile ma non abitabile", viene trasformato in sottotetto "abitabile"; tale variazione, unitamente all'altezza netta interpiano pari a 219 cm costante per tutto il piano, lo rende vivibile al pari dei piani sottostanti. Tale stato dei luoghi unitamente alla non ordinarietà della tipologia edilizia (mancanza di abitabilità dei sottotetti), costituisce per l'unità immobiliare un valore aggiunto e quindi motivo di pregio.

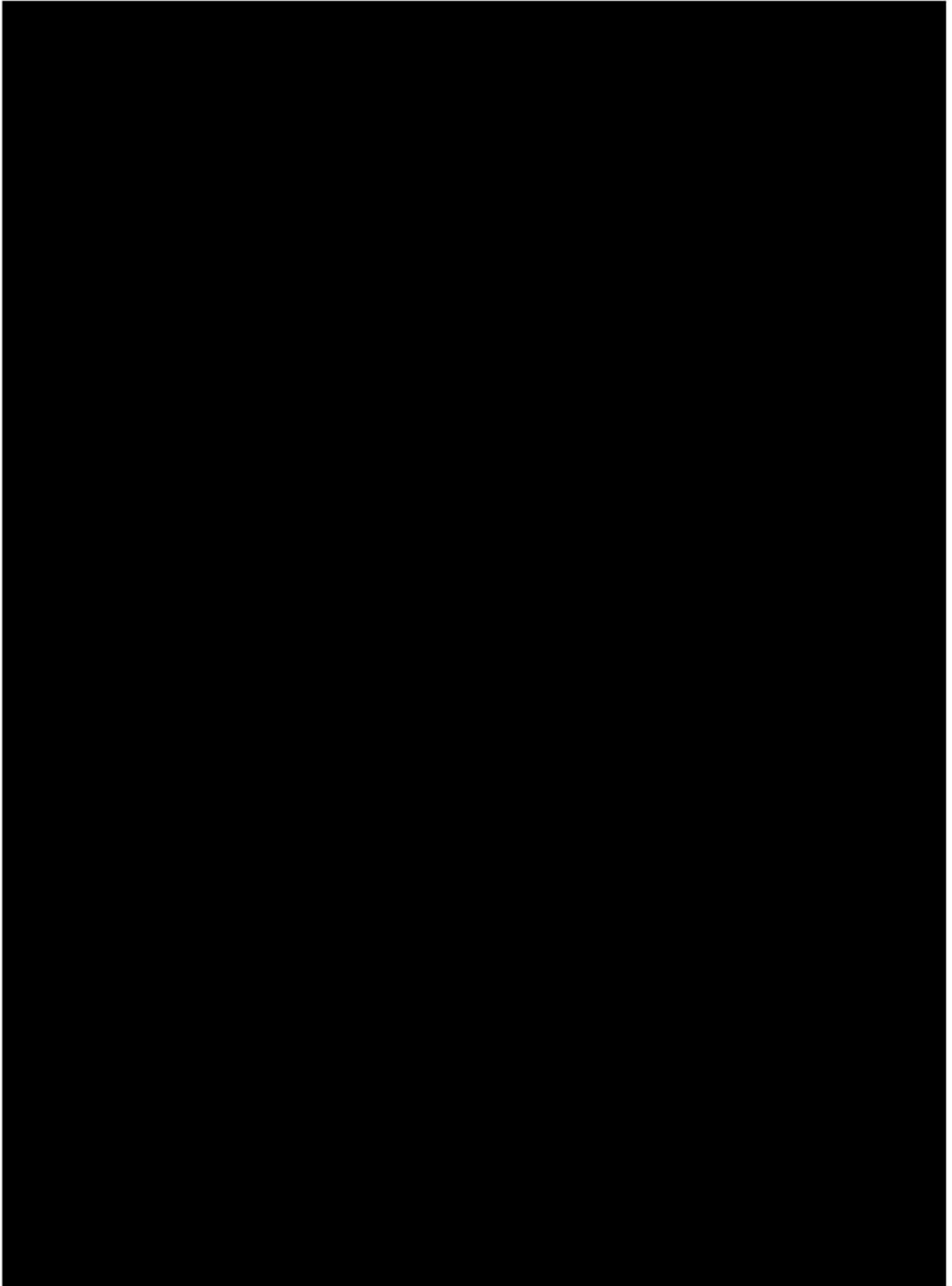
Per la descrizione dettagliata si faccia riferimento ai seguenti elaborati:

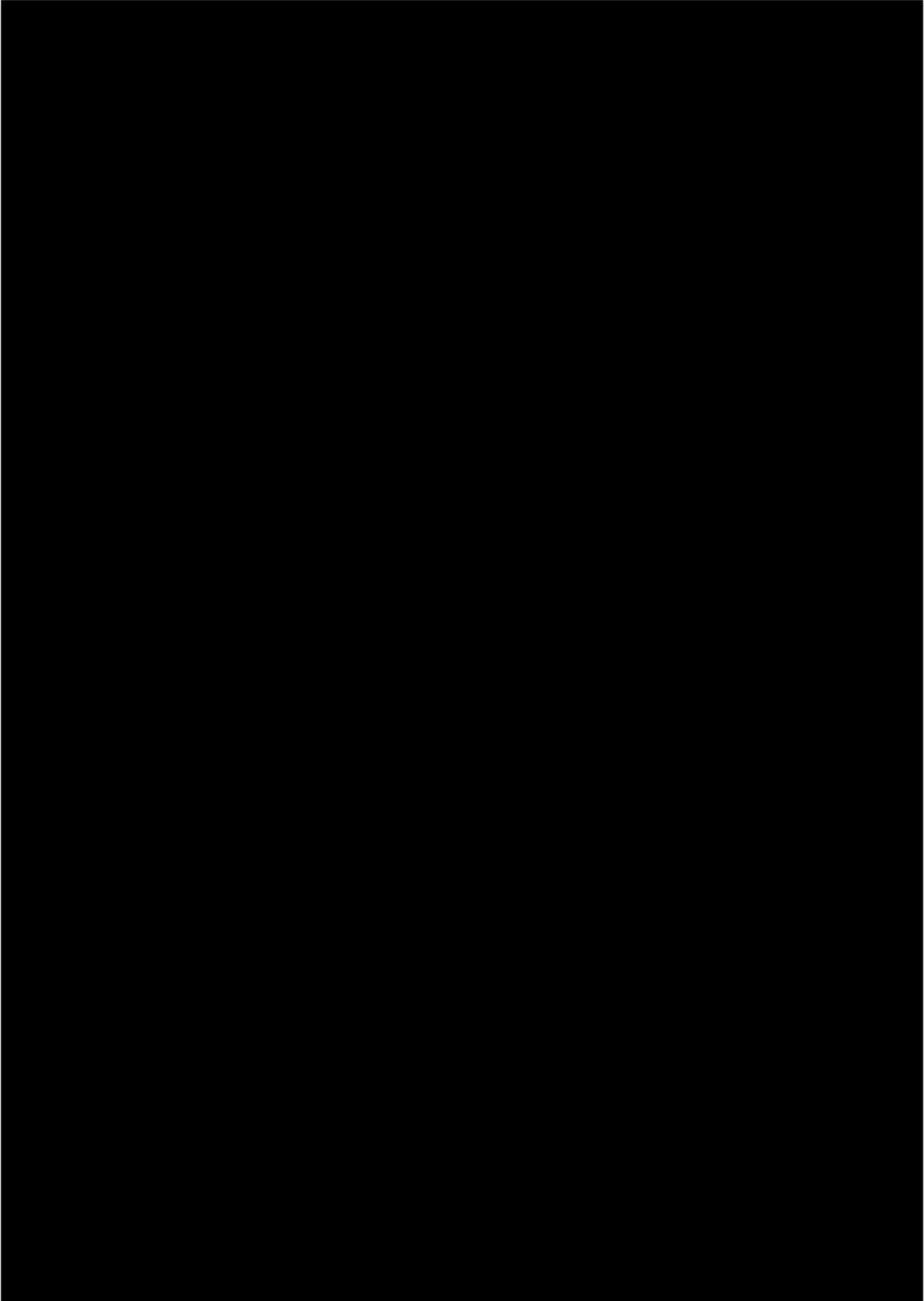
- *Tavola VI "Stato di fatto 1 – Planimetria PT – BENE A" (Allegato VII);*
- *Tavola VII "Stato di fatto 2 – Planimetria P1 – BENE A" (Allegato VII);*
- *Tavola VIII "Stato di fatto 3 – Planimetria P2 – BENE A" (Allegato VII);*
- *Tavola XII "Stato di fatto 7 – Rifiniture 1 – BENE A" (Allegato VII);*
- *Dossier fotografico (Allegato VIII).*

Il taglio commerciale dell'alloggio è da considerare ottimo, in quanto di estesa dimensione (distribuito su tre livelli, tutti abitabili) e diviso in stanze di buona vivibilità. L'appetibilità commerciale è inoltre accentuata dall'ubicazione dell'unità immobiliare e dalla non ordinarietà della tipologia edilizia.

3.5 Descrizione del BENE B





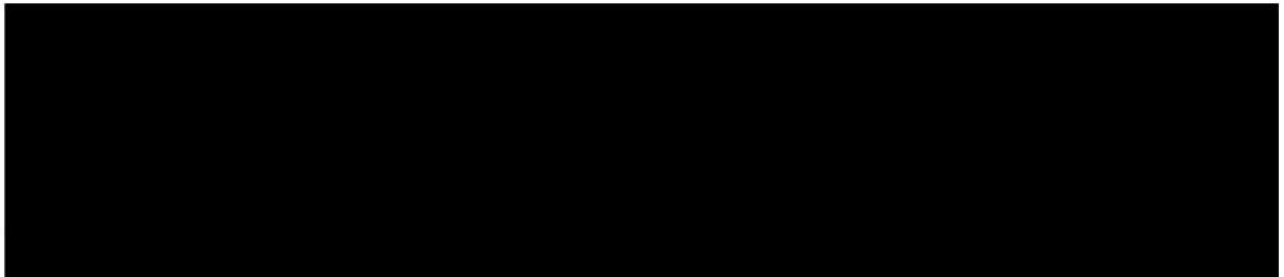


4. Risposta al terzo punto del quesito riguardante lo stato di possesso del bene

Il **BENE A** (foglio 74, particella 311, sub 16), è attualmente occupato dai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

Non esistono contratti di locazione.



5. Risposta al quarto punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

i. Servitù gravante sul BENE A

Servitù perpetua di affaccio e aerazione, a favore della seguente unità immobiliare, così distinta al Catasto Fabbricati:

- foglio 74 particella 311 sub 6, proprietà per ½ ciascuno dei sig.ri [REDACTED]

Si tratta di una servitù gravante sulla corte esclusiva del BENE A, per garantire alla sottostante unità immobiliare (adibita ad attività commerciale), areazione e luminosità.

ii. Gravante sul BENE A, ulteriore debito del sig. [REDACTED]

[REDACTED] pari a € 1.197,58, relativo alle spese dell'intero esercizio 2013, come da comunicazione dell'Amministratore condominiale (*Allegato VI*).

Si precisa che il bene oggetto di causa è soggetto a regime condominiale, per una rata mensile pari a € 30,34. La quota condominiale all'attualità non comprende tutte le spese condominiali previste ovvero Spese Generali (i.e. postali, cancelleria e stampanti, Enel, amministrazione, derattizzazione e disinfestazione, pulizia viali interni, assicurazioni fabbricati) e Spese di Manutenzione (i.e. impianto fognante, impianto idrico, impianto elettrico, strade e viali interni).

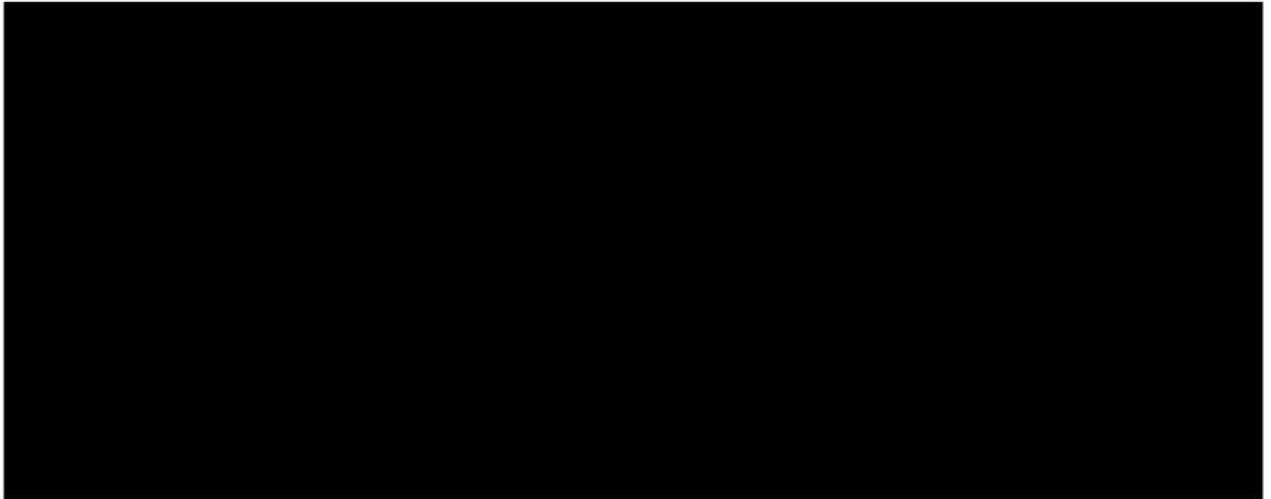
iii. Servitù gravante sul BENE B

[REDACTED]

iv. Servitù gravante sul BENE B

[REDACTED]

v.



vi. Come da Certificato di Destinazione Urbanistica prof. n. 5548, rilasciato dal Comune di Catanzaro (CZ) in data 24/01/2014 (*Allegato II*), l'area su cui insistono i beni (BENE A e BENE B) nei vigenti strumenti urbanistici ricade in **Zona Territoriale Omogenea "B1" - "Zona residenziale di recupero degli insediamenti abusivi"**, per la quale è previsto quanto segue:

- Per finalità di riassetto ambientale o di riqualificazione urbanistica, mediante progetti esecutivi, **possono** essere previsti interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della Superficie Lorda di Piano Effettiva esistente e dell'altezza massima.
- Gli edifici pubblici o di uso pubblico e privato **possono** essere oggetto di trasformazioni interne ed esterne nel rispetto dei volumi preesistenti.
- Le alberature pregiate esistenti, ricadenti in spazi pubblici e/o privati, **non possono** essere rimosse e/o sostituite; solo in caso di comprovata e motivata necessità possono essere rimosse e reimpiantate.
- È imposto il **vincolo** di conservazione e/o adeguamento migliorativo del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Pertanto:
 - ❖ le cortine edilizie **devono** essere arretrate dai fili stradali esistenti, in conformità alla normativa antisismica, sia nel caso di nuova edificazione che di sostituzione, mediante demolizione e ricostruzione totale di edifici esistenti;
 - ❖ solo nelle Z.T.O. B1 e B2 è consentita l'apertura di nuove bucatore nelle murature perimetrali prospicienti su spazi di uso pubblico nel caso di adeguamenti funzionali o tipologici dell'intero organismo architettonico, dove per organismo architettonico si intende l'isolato a cui appartiene per contiguità o adiacenza l'unità immobiliare;
 - ❖ gli spazi privati confinanti con spazi pubblici -se alberati o sistemati a verde- devono restare **inalterati**;
 - ❖ **è consentita** la pavimentazione di aree destinate a orti e giardini per la creazione di spazi verdi, parcheggi e aree pedonali in misura, comunque, non superiore al 50% della superficie fondiaria;
 - ❖ eventuali pavimentazioni di tipo tradizionale (ciottolati, selciati, lastricati, ecc.) **devono** essere mantenuti e/o recuperati;
 - ❖ sono considerati **abitabili** locali aventi una altezza media maggiore o uguale a mt. 2,70 (o adeguabile a tale minimo) purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione;
 - ❖ i locali adibiti a servizi, di dimensioni inferiori a 6 mq. **possono** essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata;
 - ❖ **è consentito** l'uso dei piani interrati e dei sottotetti esistenti purché tali superfici siano a servizio delle destinazioni previste nell'edificio stesso;
 - ❖ solo nelle Z.T.O. B1, B2, B4 e B5 **è consentita** l'aggregazione di unità abitative collocate all'interno dello stesso complesso edificato ed il mutamento della destinazione d'uso;
 - ❖ Il profilo degli assi viari, oggetto di riqualificazione, deve essere rispettato e/o adeguato nella realizzazione di interventi di nuova edificazione che, non deve introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezze, volumi.

- Sono consentiti, mediante rilascio di concessione edilizia o autorizzazione o D.I.A., tutti gli interventi edilizi finalizzati all'adeguamento delle normative vigenti in materia di: eliminazione delle barriere architettoniche; sicurezza sui luoghi di lavoro; prevenzione incendi; adeguamento degli impianti elettrici; adeguamento antisismico degli edifici; adeguamento termico ed acustico degli edifici.

vii. Come da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5548, rilasciato dal Comune di Catanzaro (CZ) in data 24/01/2014 (Allegato II), l'area su cui insistono i beni (BENE A e BENE B) **non è soggetta a vincoli di natura idrogeologici ed ambientali.**

6. Risposta al quinto punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del beni oggetto di causa.

BENE A (foglio 74, particella 311, sub 16)

❖ Atto di provenienza (qui allegato in copia - *allegato IV* - mancante nel fascicolo di causa) dell'unità immobiliare oggetto di concordato. Atto di compravendita datato 30/08/1983, notaio in Catanzaro, Giuseppe AVERSA - rep. n. 71753, racc. n. 7266 - a favore, tra gli altri, del sig. [REDACTED] per l'intera proprietà, contro la società [REDACTED]

➤ Trascrizione di suddetto atto presso la conservatoria dei RR.II di Catanzaro del 19/09/1983 R.G. n. 16674 R.P. n. 14788, a favore, tra gli altri, del sig. [REDACTED] la società [REDACTED]

Si precisa, come già riportato al *paragrafo 2*, che sebbene in sede di compravendita si era costituito solo il sig. [REDACTED] questi risultava in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] giusto atto di matrimonio del 24/04/1976 (*Allegato II*).

❖ Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, quota capitale € 100.000,00 (tasso interesse annuo 4,45 % soggetto a variazione, durata 15 anni), del 07/08/2006, notaio in Catanzaro, Maria Grazia Silvana GEMINI - rep. n. 138813 - a favore di [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED] per la proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, gravante sul bene oggetto di concordato (**BENE A**).

➤ Iscrizione di suddetto atto presso la conservatoria dei RR.II di Catanzaro del 08/08/2006 R.G. n. 14447 R.P. n. 2235, a favore di [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED]

❖ Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, quota capitale € 180.000,00 (tasso interesse annuo 5,55 % soggetto a variazione, durata 15 anni), del 24/01/2011, notaio in Catanzaro, Carmen INFANTINO - rep. n. 39965 - a favore di [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED] in qualità di terzi datori di ipoteca, per la proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, gravante tra gli altri, sul bene oggetto di concordato (**BENE A**).

➤ Iscrizione di suddetto atto presso la conservatoria dei RR.II di Catanzaro del 25/01/2011 R.G. n. 1193 R.P. n. 204, a favore di [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED]

❖ Ipoteca giudiziale, per € 6.500,00 (quota capitale € 4.111,86, interessi 1.2936,99) derivante da decreto ingiuntivo del 05/12/2013 rep. n. 6636, richiedente [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED] per la proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, gravante sul bene oggetto di concordato (**BENE A**).

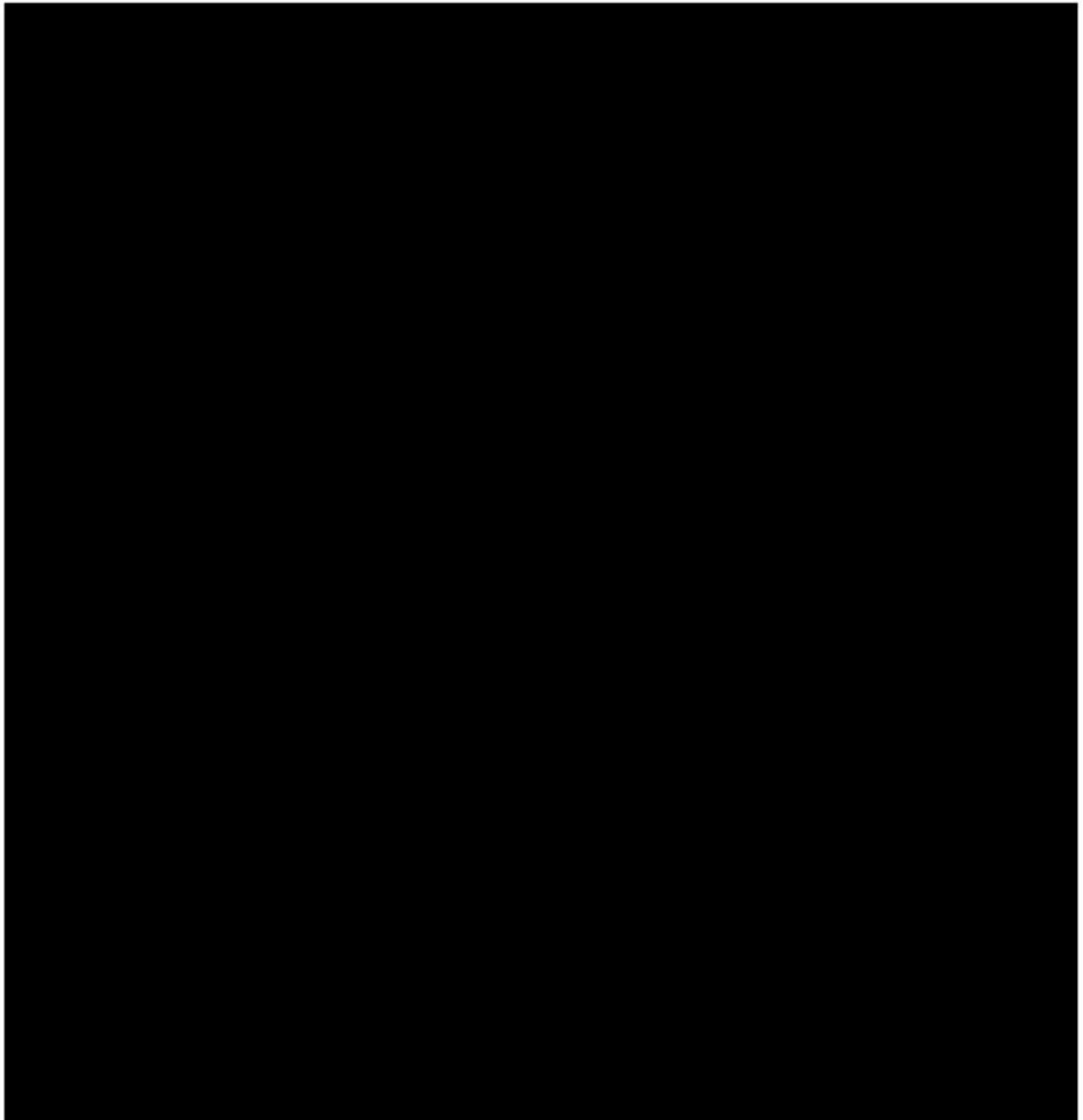
➤ Iscrizione di suddetto atto presso la conservatoria dei RR.II di Catanzaro del 27/12/2013 R.G. n. 17019 R.P. n. 1426, a favore di [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED]

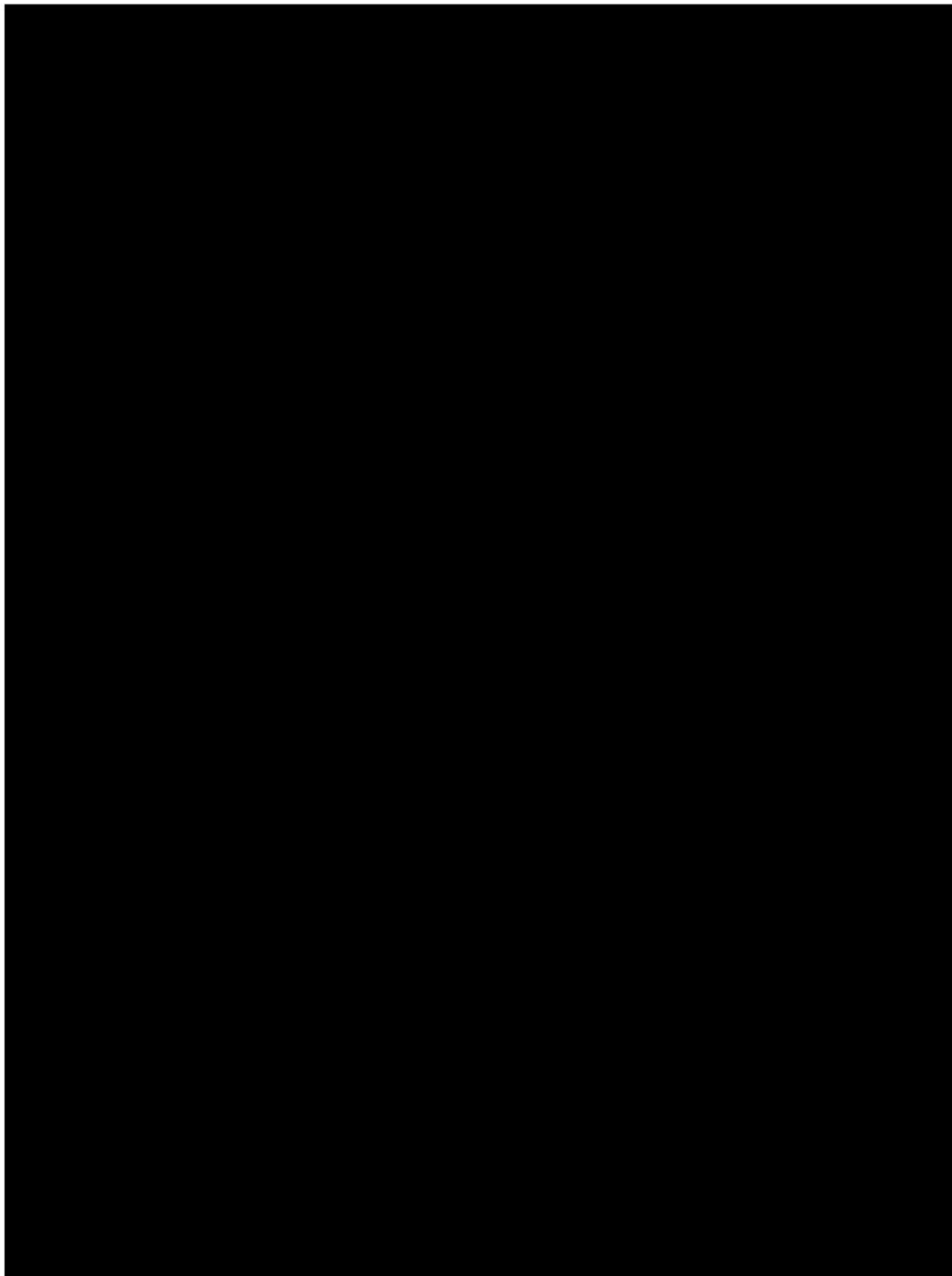
❖ Atto giudiziario (verbale di pignoramento immobili), richiedente [REDACTED] emesso dal Tribunale di Catanzaro in data 16/12/2013 rep. n. 5256; a favore di [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED] per la proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, gravante tra gli altri, sul bene oggetto di concordato (**BENE A**).

- Iscrizione di suddetto atto presso la conservatoria dei RR.II di Catanzaro del 30/12/2013
R.G. n. 17090 R.P. n. 12782, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED]

BENE B (foglio 74, particella 311, sub 21)







Per la descrizione dettagliata si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie (*Allegato V*).

7. Risposta al sesto punto del quesito riguardante la regolarità edilizia del bene

7.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni

Dal punto di vista urbanistico, l'area su cui insistono i beni oggetto di concordato preventivo nello Strumento Urbanistico vigente approvato con Decreto Regionale n. 14350 del 08/11/2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n. 21 del 16/11/2002, è caratterizzata nel modo seguente:

Zona Territoriale Omogenea "B1" – Come da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5548, rilasciato dal Comune di Catanzaro (CZ) in data 24/01/2014 (*Allegato II*): **"zona residenziale satura organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti"**.

Le Z.T.O. B1 sono zone prevalentemente residenziali dei centri edificati di recente formazione, prive di rilevanti valori storico-artistici o ambientali e che non necessitano di importanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie; nonché le zone in via di saturazione limitrofe ai nuclei urbani, quando abbiano un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire gli interventi edilizi ammessi mediante autorizzazione, concessione e denuncia inizio attività.

Prescrizioni

Per le tutte le Z.T.O. B il Piano Regolatore Generale **persegue** il potenziamento infrastrutturale e la loro riqualificazione ambientale.

Il Piano Regolatore Generale **persegue** l'organizzazione e l'adeguamento al sistema della mobilità e la dotazione del fabbisogno pregresso e/o futuro di aree da destinare a standard urbanistici da reperire nella misura di mq. 18,00 per abitante insediato e/o insediabile (D.L. 2 aprile 1968, n. 1444) all'interno o, qualora fosse impossibile e dimostrato, in prossimità dei perimetri di zona.

Le Zone Territoriali Omogenee si definiscono B se:

- *presentano una quota di lotti liberi (dal 10% al 35% per le Z.T.O. B1 e B2);*
- *presentano una quota di lotti liberi (maggiore al 35% per le Z.T.O. B5);*
- *comprendono parti del territorio comunale per le quali sono vigenti strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata;*
- *nel caso in cui esistono condizioni minime di accessibilità dalle strade di distribuzione dei flussi di traffico locale;*
- *le condizioni fisiche, morfologiche e geologiche del territorio consentono previsioni di ulteriore edificazione;*
- *dalle analisi effettuate risulta che la maggior parte delle aree ancora libere possono essere oggetto di interventi edilizi diretti di completamento.*

Il Piano Regolatore Generale conferma la situazione di fatto nelle Z.T.O. B e persegue il potenziamento infrastrutturale, il completamento delle aree edificabili residue e la loro qualificazione ambientale.

Il Piano Regolatore Generale persegue l'organizzazione funzionale e la riqualificazione urbanistica ed edilizia, mediante interventi di adeguamento al sistema della mobilità, alla dotazione di aree da destinare a standard urbanistici e di salvaguardia delle valenze ambientali esistenti nelle Z.T.O. B. Il Piano Regolatore Generale individua le aree necessarie per soddisfare il fabbisogno pregresso e futuro di standard urbanistici (vedi allegato B) inoltre, precisa gli interventi ammessi e le modalità operative.

Nelle Z.T.O. B1 è possibile ulteriore edificazione adeguandosi alle cortine edilizie contigue e/o adiacenti senza mai, comunque, superare due piani fuori terra su un lotto minimo avente superficie fondiaria pari ad almeno 500 mq.

Il Piano Regolatore Generale **persegue** inoltre:

- **il rispetto** della topografia dei luoghi e l'adeguamento del reticolo viario;
- **il potenziamento** dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree occorrenti;
- **il recupero** ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati e delle aree dismesse;
- **la sostituzione o la demolizione definitiva** degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, di igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri motivi;
- **l'attento controllo** -sia preventivo che in corso d'opera - dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

La riqualificazione degli spazi inedificati interni o limitrofi agli isolati ha come obiettivo:

- **il ripristino** delle aree con valenze ambientali e la funzionalizzazione dei tessuti urbani esistenti;
- **la costituzione** di un sistema di viabilità carrabile e pedonale per collegare tra loro le zone residenziali e le aree destinate a servizi ed attrezzature;
- **la funzionalizzazione** dei tessuti urbani esistenti.

Attuazione interventi edilizi

Le Z.T.O. B1 delimitate dal Piano Regolatore Generale sono considerate zone residenziali sature al l'interno delle quali sono consentiti interventi minimi di nuova edificazione.

In tali zone gli interventi urbanistici (nelle Z.T.O. B3, B4 e B5) ed edilizi (in tutte le Z.T.O. B) (indiretti e diretti) si attuano mediante:

- Piani attuativi: Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione d'Ufficio, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero degli Insedimenti Abusivi.
- Denuncia di inizio attività e relazione tecnica di asseverazione ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662 del 1996
- Autorizzazione.
- Concessione edilizia, semplice o convenzionata.

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza in genere, privata e collettiva, con relativi servizi e funzioni complementari;
- attività direzionali (uffici, studi professionali, agenzie di pratiche varie, agenzie bancarie e agenzie viaggi, artigianato di servizio e di produzione compatibile, attività culturali, sociali e ricreative) ed esercizi pubblici (ristoranti, trattorie, bar, ecc.) ai piani terra ed ai piani direttamente collegati;
- attività di culto per come definite nell'art.4 delle LL. RR. N°21/90 e 2/95;

- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio con superficie lorda di piano inferiore a mq. 400 ed attività artigianali, con esclusione di quelle che producono emissioni sonore superiori a 50 decibel, nocive ed inquinanti;
- le attività commerciali esistenti, alla data di approvazione del P.R.G., all'ingrosso e al dettaglio, con superficie lorda di piano superiore a mq. 400 ed inferiore a mq. 1.500, restano confermate sempre che rispondenti alle norme vigenti che disciplinano le attività commerciali;
- attrezzature alberghiere e paralberghiere;
- istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico;
- associazioni politiche, sindacali, professionali, religiose;
- servizi culturali e sociali, attività direzionali di iniziativa pubblica e privata.

Interventi ammessi

- Manutenzione ordinaria.
- Manutenzione straordinaria.
- Restauro conservativo.
- Risanamento conservativo.
- Ristrutturazione edilizia.
- Ristrutturazione urbanistica
- Demolizione e ricostruzione.
- Nuova edificazione.

Parametri urbanistici ed edilizi

- **Lotto minimo d'intervento:** mq. 500. E' consentito l'accorpamento di lotti confinanti.
- **Limiti di densità edilizia:** Indice di fabbricabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica la densità fondiaria, non deve superare quella preesistente.
- **Limiti di altezza degli edifici:** altezza massima fuori terra misurata alla gronda mt. 8,50.
Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti.
Gli edifici prospicienti strade aventi una larghezza compresa tra mt. 3,00 e 11,00 non possono essere superiori in altezza alla larghezza della strada, così come previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza sismica (Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4.).
- **Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale:** mt. 5,00 nel caso di nuova edificazione o maggiori/uguali a quelli preesistenti per altri interventi. È, comunque consentita l'edificazione in aderenza a edifici esistenti mediante la realizzazione di giunto tecnico.
- **Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale:**
Per gli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione sono derogati i limiti di distanza dai cigli stradali; è, comunque, prescritto l'allineamento agli edifici adiacenti o contigui. Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica i limiti di distanza devono essere uguali a quelli preesistenti.
- **Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:** mt. 10,00 nel caso di nuova edificazione o per tutti gli altri interventi ammessi maggiori/uguali a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
Devono essere, comunque, rispettate le prescrizioni della normativa antisismica (Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4.).
- **Piani fuori terra:** 2 + sottotetto + massimo 1 piano seminterrato chiuso da tre lati, con eventuale accesso cantina e/o garage, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e +0.70.
- **Parcheggi privati:** 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume realizzato.
- **Indice di piantumazione:** 1 pianta di essenze arboree mediterranee e 5,00 mq. di verd e a raso ogni 100 mc. di volume realizzato.
- **Indice di permeabilità:** maggiore/uguale al 35% della superficie fondiaria.

7.2 Regolarità edilizia

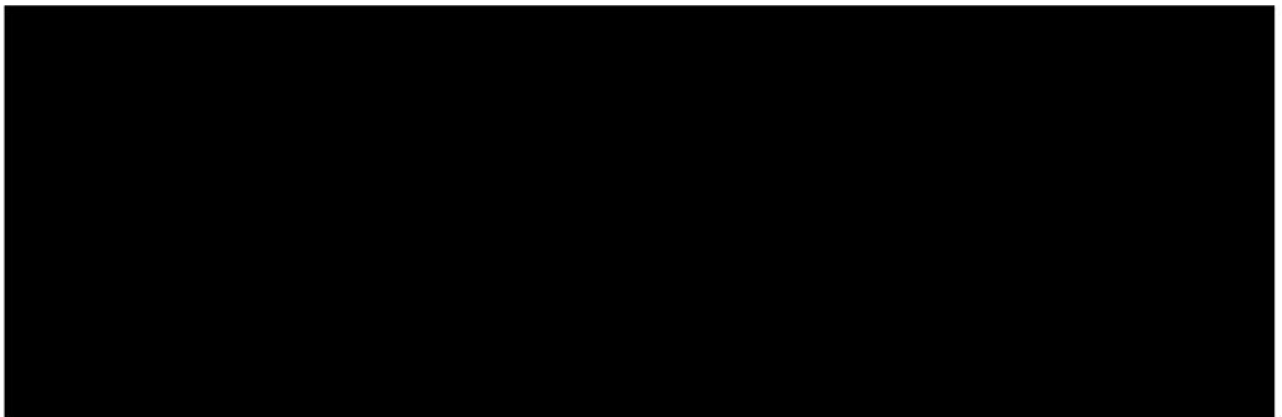
Come rilevabile dall'atto di compravendita (*Allegato IV*), l'edificazione dell'intero immobile contenente i beni oggetto di causa, è stata realizzata con **Progetto di Lottizzazione e Convenzione, stipulati col comune di Catanzaro in data 31/10/1981 registrato a Catanzaro il 05/11/1981 al n. 4597**. Per quanto riguarda le singole unità immobiliari, si specifica quanto segue.

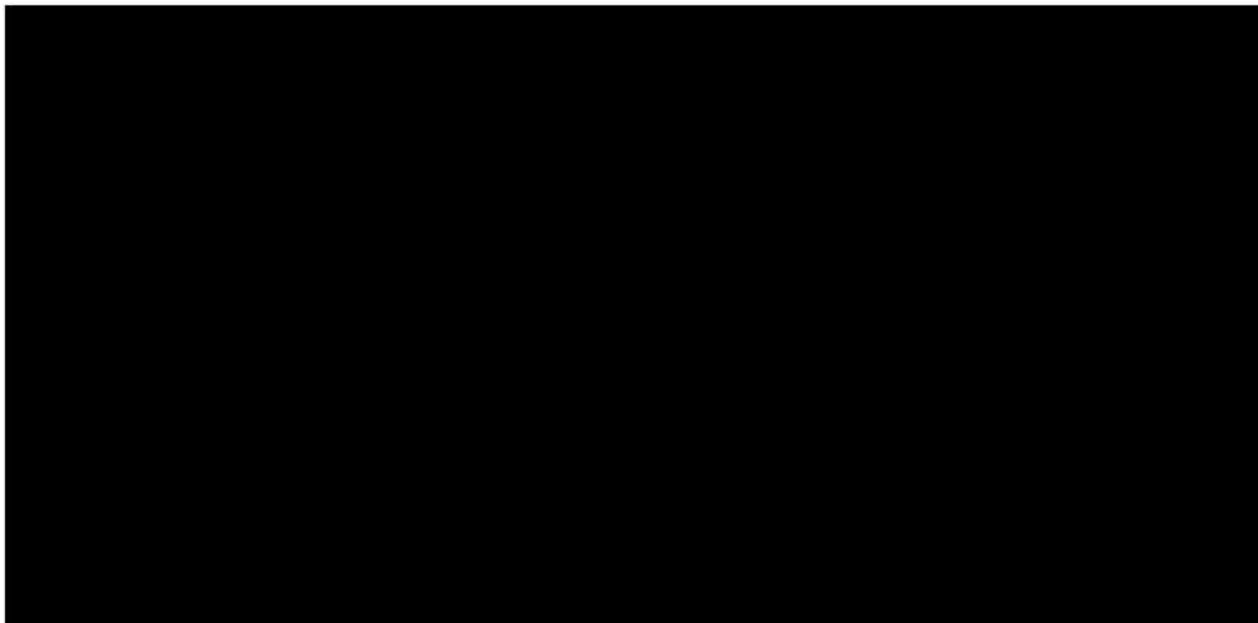
BENE A (*foglio 74, particella 311, sub 16*)

- ❖ In data 11/01/1995 è stata rilasciata **Concessione in Sanatoria n. 1047/87** (ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1995 e successive integrazioni e modificazioni, per la esecuzione di lavori edili), per la trasformazione del piano sottotetto a civile abitazione. (*Allegato VI*)

- ❖ In data 25/06/1986 è stata inoltrata al Sindaco del Comune di Catanzaro, **Relazione Descrittiva** di opere interne (ai sensi dell'art. 48 legge 47 e legge 21/08/1985 n. 298), con la quale il sig. [REDACTED] (proprietario del bene), dichiarava di aver eseguito la demolizione di una parete al piano primo, che separava due vani, al fine di creare un vano unico. (*Allegato VI*)

- ❖ Come dichiarato dal sig. [REDACTED] (proprietario del bene) in sede di sopralluogo del 24/01/2014 (*Allegato I*), sono stati eseguiti intorno agli anni 1985-1986, ulteriori lavori di variazione della distribuzione interna dei vani, senza le opportune autorizzazioni edilizie. Tali lavori come dal sottoscritto verificato, non hanno comportato modifiche della sagoma, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non hanno modificato la destinazione d'uso dell'immobile e non hanno recato danno alla statica dell'immobile.





7.2.1 Difformità al progetto originario BENE A

Non sono ravvisabili opere edili eseguite in difformità al progetto originario di cui al **Progetto di Lottizzazione e Convenzione, stipulati col comune di Catanzaro in data 31/10/1981 registrato a Catanzaro il 05/11/1981 al n. 4597**, con riferimento all'attuale stato del complesso edilizio, salvo le variazioni interne di cui al paragrafo precedente. Nello specifico si è rilevato quanto segue.

- **Relazione Descrittiva di opere interne del 25/06/1986**

All'attualità, la muratura demolita, di cui alla suddetta relazione, è stata ripristinata, con la creazione di un arco di collegamento tra i due vani.

- **Progetto di Lottizzazione e Convenzione, stipulati col comune di Catanzaro in data 31/10/1981 registrato a Catanzaro il 05/11/1981 al n. 4597**

In relazione al suddetto progetto sono ravvisabili le seguenti difformità, relative alla diversa distribuzione interna:

- Al PT demolizione del vano WC, e realizzazione di vano ripostiglio, con la chiusura del sottoscala;
- Al P1 eliminazione di n.2 porte e creazione di arco che collega due vani attigui;
- Al P2 realizzazione di nuova tramezzatura per la creazione di complessivi tre vani (salotto, WC_2 e studio), di cui due dotati di infisso interno (porta).

Per la descrizione dettagliata si faccia riferimento ai seguenti elaborati:

- *Tavola XVIII "Raffronto Progetto 1 – Planimetria PT-P1-P2" (Allegato VII);*
- *dossier fotografico (Allegato VII).*

7.2.2 Difformità al progetto originario BENE B

Non sono ravvisabili opere edili eseguite in difformità al progetto originario di cui al **Progetto di Lottizzazione e Convenzione, stipulati col comune di Catanzaro in data 31/10/1981 registrato a Catanzaro il 05/11/1981 al n. 4597**, con riferimento all'attuale stato del complesso edilizio, salvo le variazioni interne di cui al paragrafo precedente.

Tali variazioni risultano perfettamente aderenti alle tavole progettuali, a corredo della D.I.A. prof. n. 27320 del 19/05/2003, depositata al Comune di Catanzaro per la loro realizzazione, salvo che per la porta di ingresso al ripostiglio del P1, il quale anziché dal vano soggiorno, è stato realizzato dal vano cucina, rendendoli comunicanti.

Si precisa che tale variazione, può considerarsi come ammissibile variante in corso d'opera ed è stata correttamente riportata nell'aggiornamento catastale.

Si precisa altresì che la creazione del vano letto_4, al P2, risulta effettuato con tramezzatura in legno rimovibile, e pertanto, non costituisce difformità al progetto originario.

7.3 Difformità alle planimetrie catastali

BENE A (foglio 74, particella 311, sub 16)

A seguito dei lavori di diversa distribuzione interna, di cui al *paragrafo 7.2.1*, realizzati senza titoli autorizzativi e quindi senza il relativo aggiornamento catastale, sono ravvisabili opere edili eseguite in difformità rispetto alle planimetrie catastali PT, P1 e P2

Da quanto sopra esposto si evince che **necessita opportuna rettifica catastale**, in termini di rettifica ed aggiornamento planimetrie a tutti i livelli.

Per la descrizione dettagliata si faccia riferimento ai seguenti elaborati:

Per la descrizione dettagliata si faccia riferimento ai seguenti elaborati:

- *Tavola XVIII "Raffronto Progetto 1 – Planimetria PT-P1-P2" (Allegato VII);*
- *dossier fotografico (Allegato VII).*

8. Risposta al settimo punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti

BENE A (foglio 74, particella 311, sub 16)

▪ **Impianto elettrico**

L'impianto, rispondente alle vigenti normative di legge, è totalmente sotto traccia, con il quadro contatore Enel alloggiato, in apposito vano, all'esterno in prossimità del portoncino d'ingresso. La linea è a servizio dell'unità immobiliare e dell'illuminazione della corte esterna. L'unità immobiliare in oggetto è priva della certificazione di conformità dell'impianto a regola d'arte ai sensi del D.M. 37/2008.

▪ **Impianto gas metano**

L'impianto, rispondente alle vigenti normative di legge, è totalmente sotto traccia, con il quadro contatore alloggiato all'esterno sul balcone del vano cucina. L'unità immobiliare in oggetto è priva della certificazione di conformità dell'impianto a regola d'arte ai sensi del D.M. 37/2008.

▪ **Impianto termico**

La fornitura di cui sopra viene utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e l'alimentazione di radiatori (la relativa tubazione di distribuzione è sottotraccia). È dotato di caldaia tradizionale a gas (Marca FERROLI modello FLUSS 24EL, potenza termica nominale pari a 23,3 kW, installata nel 1995) alloggiata all'esterno (priva di vano protettivo) sul balcone del piano primo. Presente libretto di manutenzione (non aggiornato) e certificazione di conformità dell'impianto a regola d'arte.

È presente impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) esclusivamente al piano primo, costituito da n.2 condizionatori marca FERROLI.

È presente impianto di riscaldamento a mezzo camino esclusivamente nel piano secondo.

▪ **Impianto idrico**

L'impianto è incassato con tubazione della quale non è possibile individuare il materiale costituente, che dal contatore condominiale posto all'esterno, distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione. Non è presente serbatoio di accumulo. L'impianto è rispondente alle vigenti normative di legge.

▪ **Impianto telefonico**

Esiste un impianto telefonico interno, con linee sotto traccia e con apparecchio collegato.

▪ **Impianto citofonico**

Esiste un impianto citofonico interno, con linee sotto traccia e con apparecchi collegato ai piani terra e secondo.

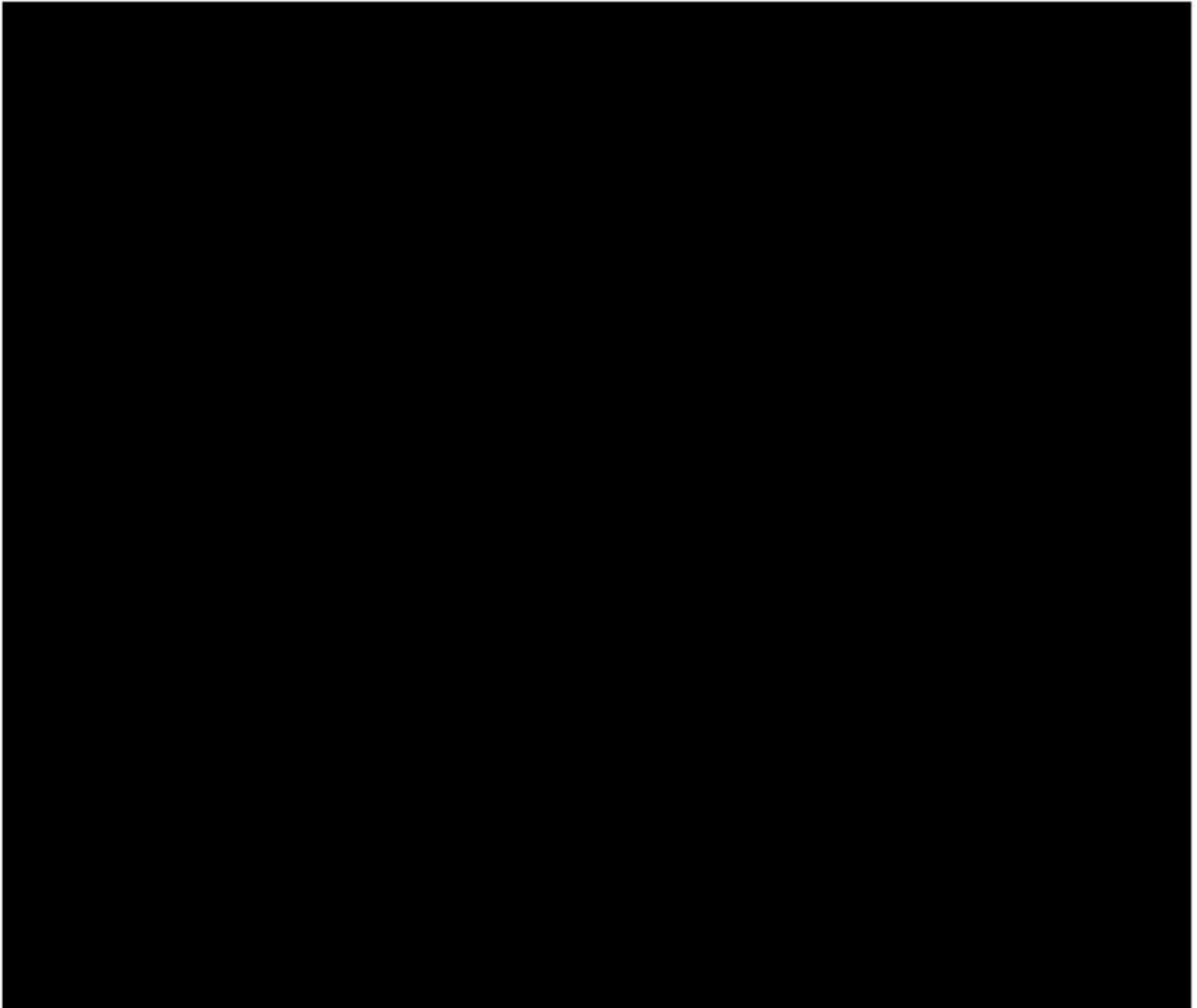
▪ **Linea TV**

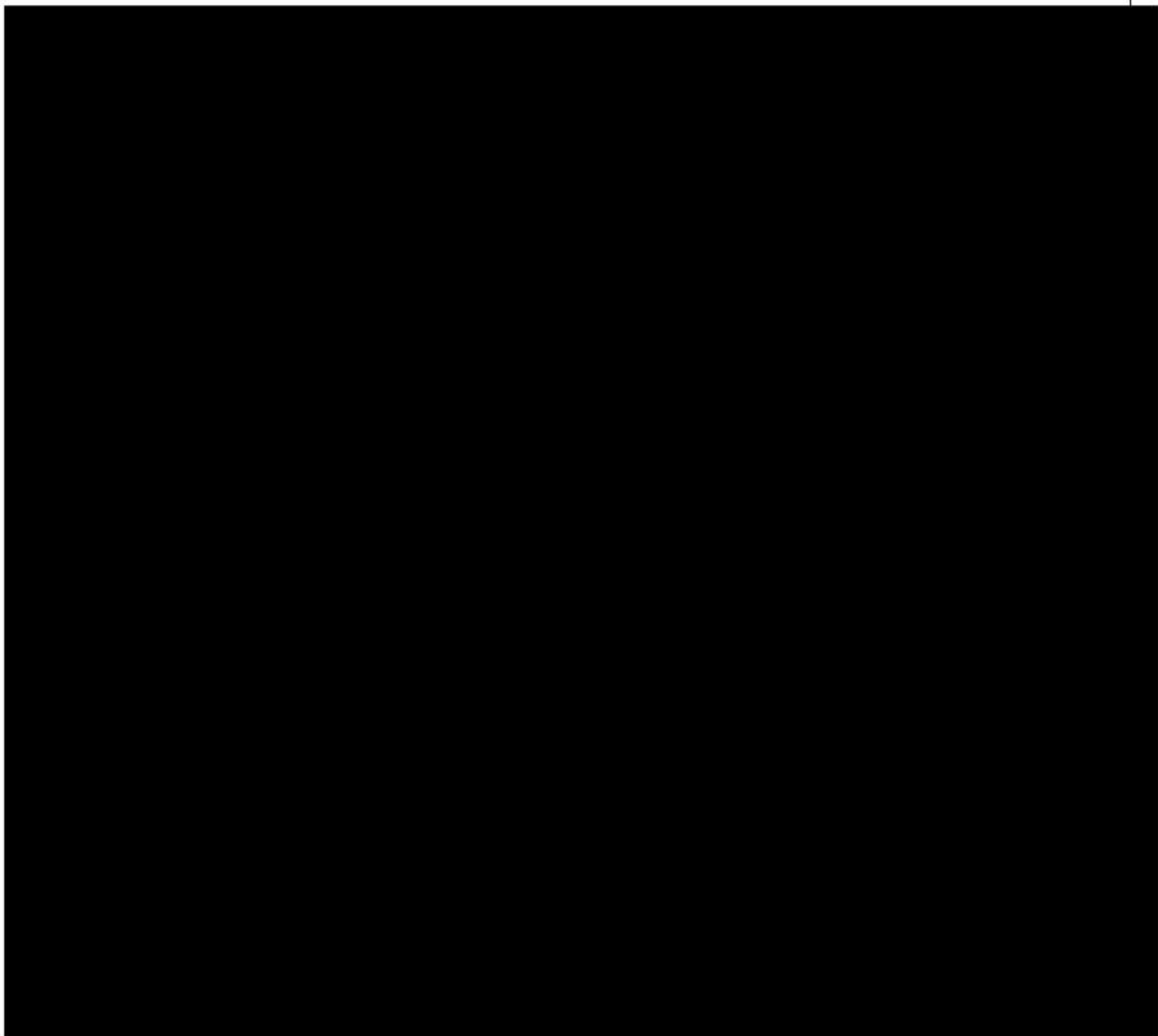
Esiste linea antenna-TV

Per la descrizione dettagliata si faccia riferimento *dossier fotografico (Allegato VIII)*.

In linea generale tutti gli impianti risultano adeguati alle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza e si trovano in discreto stato di manutenzione.

Per quanto riguarda la situazione energetica, le considerazioni sopra esposte circa la situazione impiantistica, unitamente a quanto riportato al §3 (descrizione del bene), consentono di classificare l'unità immobiliare oggetto di causa, presumibilmente di Classe E ai sensi del *D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.*, per una valutazione accurata si rende necessaria un'analisi energetica con programma di calcolo.





Q) Risposta all'ottavo punto del quesito riguardante il titolo di proprietà del bene

BENE A (foglio 74, particella 311, sub 16)

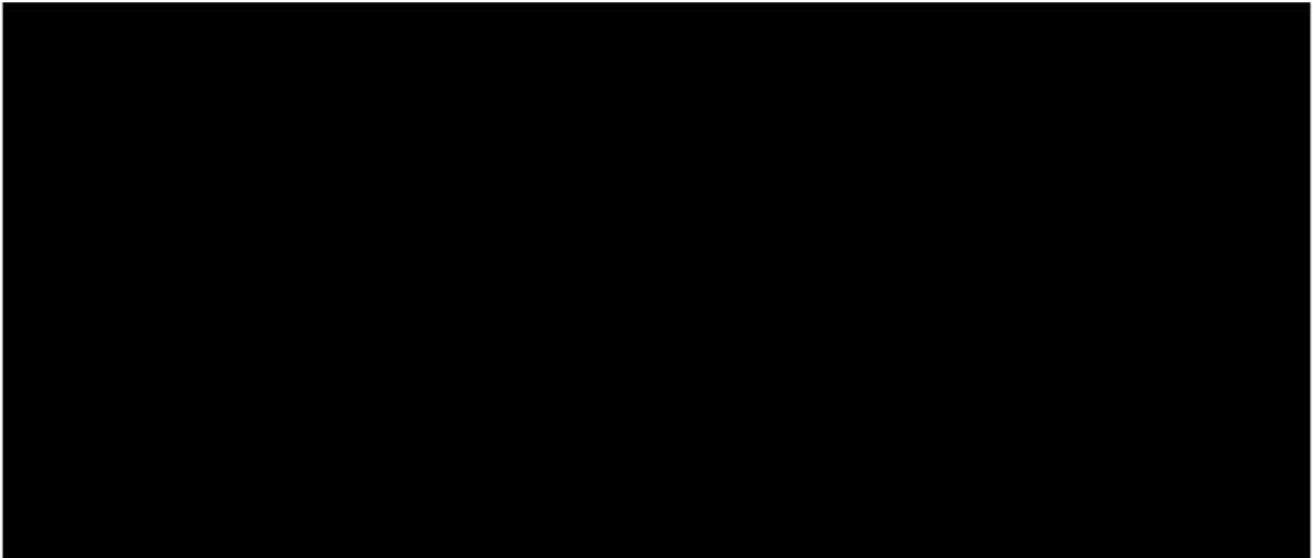
In proprietà dei sig.ri 



per la proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Gli estremi dell'atto di provenienza, non presente in atti e quindi qui prodotto e allegato in copia (*Allegato IV*), sono:

- ❖ Atto di compravendita datato 30/08/1983, notaio in Catanzaro, Giuseppe AVERSA - rep. n. 71753, racc. n. 7266; trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Catanzaro del 12/09/1983 R.G. n. 16675 R.P. n. 14784.



10. Stima del valore del bene

Per effettuare la valutazione delle unità immobiliari ritengo opportuno procedere utilizzando il metodo estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed una moltitudine di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili oggetto di valutazione, rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Determinazione della superficie

Per l'unità immobiliare oggetto di causa è stato effettuato un rilievo geometrico delle superfici interne ed esterne, ridisegnato lo stesso attraverso programmi di CAD ed effettuate interrogazioni di superfici all'interno del software stesso.

Per quanto riguarda gli aspetti dimensionali, la superficie lorda commerciale ponderata dei locali risulta così determinata:

- ❖ BENE A - locale abitazione di tipo civile 202,13 m².



Avendo considerato i framezzi interni, lo spessore delle murature esterne (se inferiori a 50 cm) e metà dello spessore delle murature di confine con altre proprietà.

La superficie dei balconi va ponderata come di seguito:

- ❖ nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- ❖ nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi (0,35-0,50) che l'usuale coefficiente è pari a 0,35 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta (come nel caso dell'immobile in oggetto) il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti che si affacciano verso località amene e pregiate.

Per quanto riguarda i giardini pertinenziali e le aree scoperte, è d'uso ponderare come di seguito:

- ❖ al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- ❖ al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Ciò in quanto, per il noto principio dell'"utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- ❖ del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- ❖ del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Si precisa che tali superfici sono state determinate attraverso la consultazione delle planimetrie catastali, previo controllo delle dimensioni verificate in loco; la determinazione delle superfici appena esposte deve inoltre considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'immobile che, pur essendo, come consuetudine, determinato quale prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo" e non a "misura" del bene in oggetto.

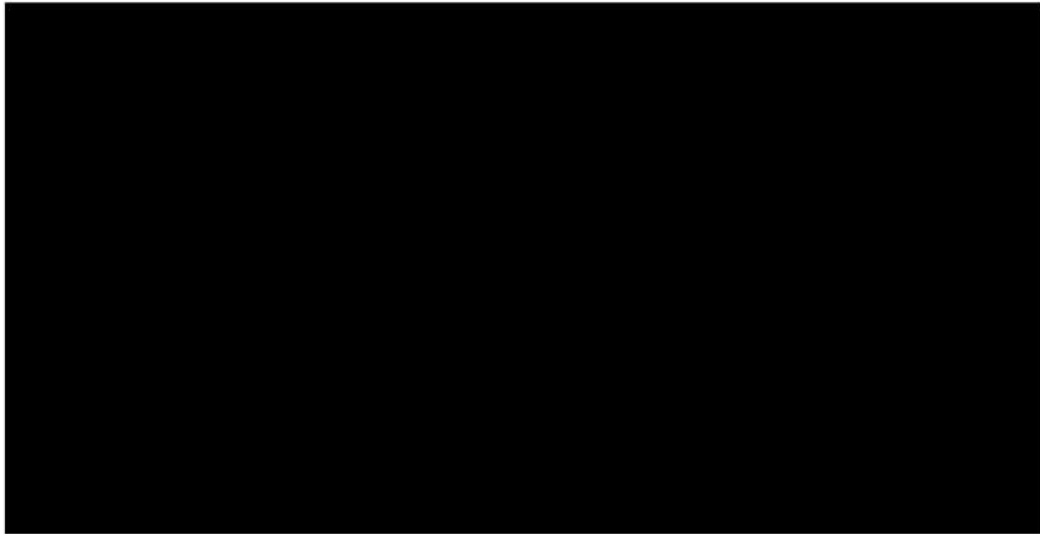
Per la descrizione dettagliata si faccia riferimento ai seguenti elaborati:

- ❖ Tavola XIV "Superficie ponderata 1 – Planimetria PT – BENE A" (Allegato VII);
- ❖ Tavola XV "Superficie ponderata 2 – Planimetria P1-P2 – BENE A" (Allegato VII);
- ❖ Tavola XVI "Superficie ponderata – Planimetria PT – BENE B" (Allegato VII);
- ❖ Tavola XVII "Superficie ponderata – Planimetria P1-P2 – BENE B" (Allegato VII);

Nello specifico, le dimensioni lorde ponderate sono così determinate:

BENE A - Locale abitazione di tipo economico assimilabile a villino

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
Vani e accessori diretti	178,39	1,00	178,39
Vani mansardati (sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
Balconi entro i 25 mq	35,93	0,30	10,78
Balconi oltre i 25 mq	-	0,10	-
Terrazzi	-	0,50	-
Pertinenze esclusive di ornamento	43,20	0,30	12,96
Area scoperta di pertinenza esclusiva	-	0,10	-
Cantina	-	0,25	-
TOTALE			202,13



Dettaglio dei coefficienti correttivi applicativi alla valutazione

Nel caso dei beni oggetto di stima, non ritengo dover effettuare un'analisi dettagliata degli elementi che compongono le singole parti attribuendo a ciascuna di esse un valore intrinseco ricavabile da considerazioni oggettive.

Procederò pertanto mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del loro valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, prospicenza ad un asse viario percorribile anche con mezzi pesanti, facile raggiungibilità, collegabilità al centro del paese), sì da far scaturire il valore di mercato in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza.

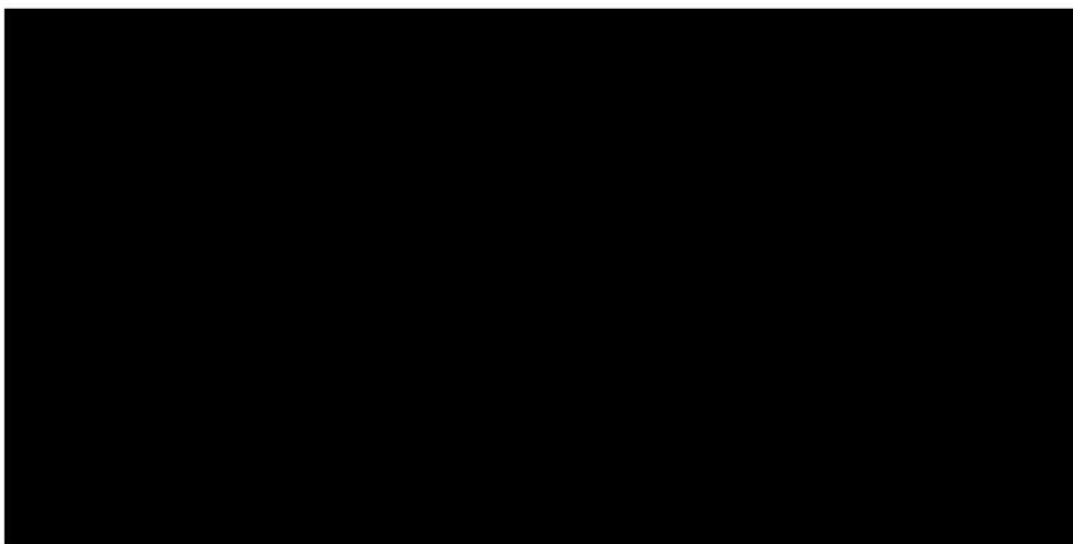
La definizione dei coefficienti (su base 1) applicativi è correlata alle caratteristiche dell'immobile, che possono essere così riepilogate:

Le caratteristiche dell'immobile I	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Caratteristiche posizionali intrinseche
<ul style="list-style-type: none"> ■ Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, culturali) ■ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali di base, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche e ambientali) ■ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panorama, rumore) ■ Contesto sociale 	<ul style="list-style-type: none"> ■ tipologia insediativa ■ tipologia costruttiva ■ livello di piano ■ età e stato di manutenzione ■ disegno distributivo ■ panoramicità o visibilità ■ orientamento ■ soleggiamento ■ luminosità ■ ventilazione ■ salubrità del vano

Si assume che l'immobile di riferimento abbia tutte le caratteristiche che incidono sul valore al grado massimo. Si procede dunque alla comparazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima con quello di riferimento.

BENE A - Locale abitazione di tipo economico assimilato a villino

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,10	0,12
	Servizi	0,10	0,12
	Verde	0,10	0,11
car. Intrinseche posizionali (0,20)	Panoramicità	0,03	0,03
	Orientamento	0,07	0,07
	Luminosità	0,10	0,11
car. Produttive (0,35)	car. Costruttive	0,15	0,17
	Finiture	0,05	0,04
	Impianti	0,15	0,14
car. Tecnologiche (0,15)	Vetustà	0,05	0,04
	Obsolescenza	0,05	0,04
	Commerciabilità	0,05	0,10
TOTALE		1,00	1,09

Stima del valore di mercato

Per la definizione del valore di mercato medio unitario per abitazioni e per accessori indiretti, si è fatto riferimento alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it - (Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1).

Fascia/zona di riferimento: Periferica/S. Maria Centro (Codice di zona: D6; Microzona catastale: n.5). La tipologia prevalente è abitazioni di tipo economico; con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente).

Possono pertanto applicarsi i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) relativi alla **destinazione residenziale**:

- ❖ Abitazioni civili €/m² 970,00 - €/m² 1.200,00
- ❖ Abitazioni di tipo economico €/m² 800,00 - €/m² 1150,00
- ❖ Ville e villini €/m² 1200,00 - €/m² 1.450,00

Le unità immobiliari, per la loro conformazione, costituiscono immobili non ordinari per la tipologia edilizia individuata catastalmente, ovvero "abitazioni di tipo economico" per il BENE A ed "abitazioni civili" per il BENE B, pertanto si ritiene opportuno far riferimento alla tipologia edilizia "villini".

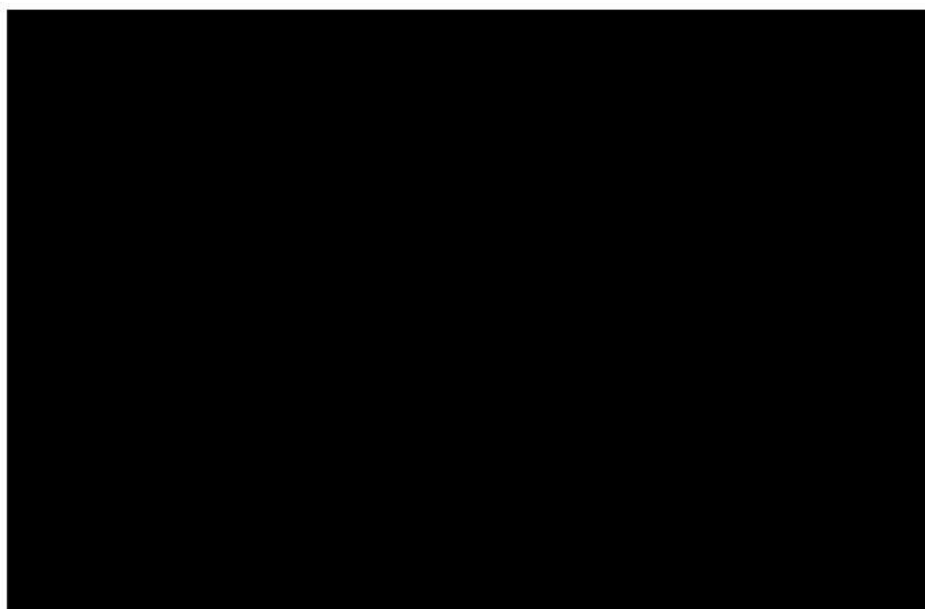
Per le considerazioni esposte al §3 e al §8 ritengo opportuno applicare il valore maggiore tra quelli riportati.

BENE A - Locale abitazione di tipo civile

Valore di mercato medio unitario per abitazioni rilevato dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (euro/m ²)	€	1.450,00
--	---	-----------------

Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)		1,09
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€	1.580,05
Riepilogo superficie complessiva (m ²)		202,13

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	€	319.466,46
VALORE DI MERCATO arrotondato	€	319.000,00



Il valore dei beni immobiliari oggetto di concordato preventivo, viene stimato a corpo, in complessivi [REDACTED]

❖ **BENE A € 319.000,00 (diconsi euro trecentodiciannove/00)**

[REDACTED]

Il sottoscritto perito ha ottenuto conferma della validità di questi importi confrontando i dati sopra desunti con ulteriori informazioni e pareri gentilmente forniti da operatori del locale mercato immobiliare.

Si precisa che seppure di dimensioni e caratteristiche strutturali pressoché identiche, i due beni presentano una differenza di valore monetario, legato allo stato manutentivo degli immobili, che può essere definito discreto per il BENE A e più che buono per il BENE B.

11. Conclusioni

A conclusione dell'incarico affidatogli, questo perito individua il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della perizia in complessivi [REDACTED]

❖ **BENE A € 319.000,00 (diconsi euro trecentodiciannove/00)**

❖ [REDACTED]

Ringrazia pertanto della fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Catanzaro, lì 29 gennaio 2014

Il C.T.U.

Dott. Ing. Danilo ISABELLO

12. Allegati

Allegato I	Comunicazioni operazioni peritali con sopralluogo e relativi verbali
Allegato II	Documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro
Allegato III	Estratti catastali
Allegato IV	Titoli di proprietà dei beni
Allegato V	Ispezione ipotecaria
Allegato VI	Documenti forniti dai proprietari
Allegato VII	Elaborati grafici
Allegato VIII	Dossier fotografico
Allegato IX	Relazione del consulente tecnico su supporto informatico (CD)