

# RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA PER LA VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN SALITA GIUSEPPE GARIBALDI NEL COMUNE DI CENADI (CATANZARO)

## PREMESSA E SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto Dott. Arch. **Salvatore Carioti**, nato a Catanzaro il 19.06.67 ed ivi residente in via A. Turco n° 83, Codice Fiscale CRT SVT 67H19 C352H, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n° 1199, ha ricevuto incarico dal dott. Vincenzo Cassaneti, in qualità di liquidatore e curatore della Procedura di Liquidazione n.67/2020 Sig.

, Giudice Delegato Dott.ssa Alida Paluchowski, di procedere alla stesura di una perizia di stima per determinare il valore di mercato delle unità immobiliari in epigrafe al fine di redigere il programma di liquidazione e per poter attivare le procedure di vendita.

Il sottoscritto, fatto pervenire un preventivo per lo svolgimento dell'incarico al dott. Cassaneti, visto la nomina in data 18-11-2021 e la comunicazione del nulla osta del Giudice in data 1-12-2021 e ricevute le chiavi a mezzo posta raccomandata degli immobili in data 30.-12-2021, si è recato presso gli stessi in data 04.01.2022 per assumere le opportune informazioni e praticare i rilievi necessari e una documentazione fotografica per mettersi in condizione di rassegnare la presente relazione tecnica.

Per identificare le unità immobiliari ed effettuare il sopralluogo, il sottoscritto tecnico estimatore ha avuto notevoli difficoltà, in quanto nelle visure catastali intestate al signor risultano gli indirizzi di Via Roma n° 16, Salita Giuseppe Garibaldi n° 16 e Salita Giuseppe Garibaldi n° 12.

Ai due indirizzi su menzionati, si riscontrava rispettivamente nel primo una porta metallica senza serratura e nella seconda una doppia porta di cui la prima in vetro e la successiva in legno, entrambi le chiavi ricevute dal sig. non corrispondevano alla serratura della prima porta in vetro.

Dopo una serie di contatti telefonici con lo studio legale Pirro che segue per conto del signor la procedura di liquidazione, è stato possibile rintracciare il fratello del debitore, residente a Cenadi, che conduceva il sottoscritto presso le unità immobiliari, la

**Arch. Salvatore Carioti**

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882  
e.mail [studiocarioti@libero.it](mailto:studiocarioti@libero.it) PEC [salvatore.carioti@archiworldpec.it](mailto:salvatore.carioti@archiworldpec.it)

prima identificata in Salita Giuseppe Garibaldi n° 27 alla quale si accedeva per mezzo di una delle due chiavi e la seconda, nelle immediate vicinanze, in Salita Giuseppe Garibaldi n° 17 nella quale il fratello del sig. consentiva l'accesso al sottoscritto forzando la porta metallica.

Si rendeva però necessario per la redazione della presente un secondo sopralluogo in data 21.01.2022, in quanto in seguito il sottoscritto, visionando i video messi a sua disposizione dallo studio del dott. Cassaneti, riscontrava la non corrispondenza tra due di essi e le unità immobiliari rilevate, ed effettivamente si è appurato che altri due locali ad uso cantina, il primo sottostante l'appartamento al civico 27 identificato col civico n° 21 e il secondo sottostante l'unità immobiliare al civico 17 identificato col civico n° 15, sono di proprietà del sig.

Tali inconvenienti e difficoltà nell'esperire il necessario sopralluogo sono quindi stati causati dal cambio dei numeri civici degli immobili che non corrispondono a quelli indicati nelle visure catastali degli stessi.

## **DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

### **Ubicazione degli immobili**

Gli immobili di che trattasi sono come premesso ubicati nel Comune di Cenadi in provincia di Catanzaro, a poche decine di metri dal Corso Umberto I, il primo è un appartamento a due piani identificato al civico n° 27 in Salita Giuseppe Garibaldi con sottostante cantina, non collegata internamente, al civico n° 21 e il secondo è costituito da un fabbricato rurale ad uso abitativo e un locale ad uso "cantina", collegato da piccola scala esterna identificati ai civici n° 17 e n° 15 e posti nell'immobile in aderenza alla scala esterna dell'appartamento (vedasi foto n° 1 dell'allegata documentazione fotografica).

All'altezza del civico n° 68 di Corso Umberto I, per raggiungere le due unità immobiliari, è necessario percorrere una scalinata in pietra e laterizi per un centinaio di metri ove le due unità immobiliari sono posizionate a poca distanza l'una dall'altra, quindi entrambe nel centro urbano del paese.

Ovviamente la salita Giuseppe Garibaldi è percorribile solo a piedi, in auto si arriva più comodamente dalla sovrastante Via Valle che dista, scendendo la scalinata, una decina di metri dalle unità immobiliari

Il Comune di Cenadi è raggiungibile, tramite la Statale Ionica SS 106 che collega

**Arch. Salvatore Carioti**

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882  
e.mail [studiocarioti@libero.it](mailto:studiocarioti@libero.it) PEC [salvatore.carioti@archiworldpec.it](mailto:salvatore.carioti@archiworldpec.it)

Taranto a Reggio Calabria, provenendo da Catanzaro uscendo al bivio Soverato Nord e percorrendo la Strada Provinciale 118 fino al Comune di Petrizzi, successivamente la Strada Provinciale 120 fino al Comune di Olivadi e infine le S.P. 171 e 145, quest'ultima conduce direttamente su Corso Umberto I.

La distanza dal capoluogo di Regione Catanzaro al Comune di Cenadi è di circa 46 chilometri.

#### **Identificazione catastale.**

Le unità immobiliari che costituiscono gli immobili in questione sono riportate nelle visure in possesso del sottoscritto del Catasto dei Fabbricati del Comune di Cenadi come da sottostante elenco:

Foglio 13, particella n° 33, **sub 2**, categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita euro 44,16.

Foglio 13, particella n° 34, categoria A/6, classe 2 consistenza 1,5 vani, rendita euro 33,31.

Considerato però che, come premesso, nelle visure catastali si sono riscontrati nel primo immobile un errore nell'indirizzo identificato in Via Roma n° 16, Salita Giuseppe Garibaldi n° 16, che per tutte le unità immobiliari sono state apportate variazioni dei numeri civici e si è inoltre appurato, a seguito di ricerche ai servizi Sister sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che non esistono **planimetrie catastali** riferite alle stesse, ai fini del corretto espletamento della procedura di liquidazione è necessario ottemperare alla modifica delle visure e alla redazione delle relative planimetrie.

#### **Descrizione delle unità immobiliari**

L'unità immobiliare posta in Salita Giuseppe Garibaldi n° 27, come sopra specificato, catastalmente è identificata con la categoria A/4, abitazioni di tipo economico, essa fa parte di un immobile con struttura in muratura a due elevazioni ed è raggiungibile tramite una rampa di scale esterna in muratura ed un pianerottolo posto al piano primo dello stesso; al piano terra è ubicato, come già premesso, un locale ad uso cantina identificato col civico n° 21.

L'immobile confina a nord e ad ovest con altre unità immobiliari, a sud è posizionata la porta di accesso e il relativo pianerottolo, mentre sul lato est, su un muro in aderenza alla scalinata che costituisce la Salita Giuseppe Garibaldi, attraverso un cancelletto in ferro apribile tramite maniglia esterna e un primo pianerottolo con ringhiera in ferro si accede alla

**Arch. Salvatore Carioti**

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882  
e.mail [studiocarioti@libero.it](mailto:studiocarioti@libero.it) PEC [salvatore.carioti@archiworldpec.it](mailto:salvatore.carioti@archiworldpec.it)

rampa di scala esterna dotata di parapetto in muratura e corrimano in ferro che conduce alla porta di ingresso al piano primo dell'immobile (vedasi foto n° 2-3-4-7-8).

L'ingresso all'immobile è costituito da una porta in vetro e alluminio color oro della larghezza di circa un metro e dal pianerottolo esterno pavimentato, in cui ha termine la rampa di scala in muratura che da anche accesso ad un'altra unità immobiliare limitrofa, si gode di un bel panorama in direzione sud, considerata la posizione in quota più elevata rispetto al centro urbano del paese.

Immediatamente all'ingresso dell'abitazione al piano primo è ubicato un piccolo disimpegno rettangolare alla destra del quale si sviluppa una scala in legno che conduce al piano superiore e attraverso una porta interna si accede ad un vano con bagno posto nel sottoscala a cui si accede tramite altra porta (vedasi foto n° 9-10-11-12-13).

Questo vano, adibito a stanza da letto matrimoniale, sul lato est ha affaccio sulla salita Garibaldi tramite porta finestra in alluminio con oscuranti in legno e piccolo balcone esterno di cm 195x60 con ringhiera in alluminio; nel sottoscala si trova il già citato bagno dotato di piccolo lavabo, cassetta e wc.

Tramite la scala in legno si accede al secondo piano dove si trova un primo ambiente dalle dimensioni interne di mt 4,40x1,80 non arredato ma che era sicuramente adibito a cucina visto la predisposizione di allaccio idrico e la presenza di una parete interna con rivestimento in piastrelle di ceramica cm 20x20 fino ad altezza di cm 160 e superiormente rivestita da carta da parati, attraverso la quale, tramite porta interna, si ha ingresso a un vano più ampio di mt 5,05 x 2,70 (vedasi foto n° 15-16-17-18-19-20).

Anche questo vano, come il precedente, ha le pareti rivestite con carta da parati e il soffitto costituito da una controsoffittatura in legno con una botola per mezzo della quale si può evidentemente accedere al sottotetto in quanto la copertura è a falda inclinata; il locale ha affaccio sul prospetto sud in asse al portoncino di ingresso con una finestra in legno a doppia anta con persiane oscuranti.

Nel primo ambiente al secondo piano, dove accede la scala interna, l'illuminazione naturale è invece assicurata da un altro balcone sul prospetto est in corrispondenza di quello a piano terra con medesimo infisso a doppia anta porta finestra con oscurante, ma dalle dimensioni leggermente più ampie cm 300x86.

Lo stato conservativo delle rifiniture interne dell'immobile è scadente ed è necessaria una

**Arch. Salvatore Carioti**

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882  
e.mail [studiocarioti@libero.it](mailto:studiocarioti@libero.it) PEC [salvatore.carioti@archiworldpec.it](mailto:salvatore.carioti@archiworldpec.it)

totale ristrutturazione interna e soprattutto esterna (copertura e facciate) per eliminare le infiltrazioni d'acqua e di umidità che caratterizzano la quasi totalità di pareti e soffitti dell'appartamento.

In entrambi i piani dell'unità infatti si sono riscontrati sia sulle pareti che nei soffitti ampie zone con distacco della pittura e macchie di umidità e condensa, in minor misura al piano superiore, in quanto le pareti sono quasi interamente rivestite da carta da parati, comunque in stato di degrado e tutto il soffitto è costituito da una controsoffittatura in legno anch'essa in pessimo stato conservativo con alcune fessurazioni dovute sicuramente all'infiltrazione di acque meteoriche provenienti dalla copertura.

Anche i due prospetti esterni sono in stato di degrado, specialmente la facciata rivolta ad est verso la Salita Giuseppe Garibaldi che presenta, come le pareti interne, vistosi segni di infiltrazioni di acque meteoriche e di umidità, con distacco di pittura e anche, limitatamente ad alcune zone, di intonaco; inoltre le solette in calcestruzzo dei due balconi, soprattutto quella posta al secondo piano, presentano notevoli distacchi di materiale fino a rendere visibili anche alcuni ferri di armatura (vedasi foto n° 5-6).

Sul balcone a piano primo sono stati infatti rinvenuti frammenti di intonaco e calcinacci distaccatisi dalla soletta del sovrastante balcone a piano secondo (vedasi foto n° 14).

La facciata principale di ingresso esposta a sud si presenta invece in condizioni meno precarie, salvo alcune zone con umidità alla sinistra della porta di accesso all'appartamento e nella zona superiore del sottotetto, evidentemente per le copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura dell'immobile.

Attualmente nell'unità immobiliare non vi sono impianti funzionanti, esistono le predisposizioni per l'allaccio dell'impianto elettrico, un contatore è ubicato nel piccolo ingresso disimpegno e dell'impianto idrico sanitario per il bagno e la cucina a piano superiore.

Per eventuali lavori di ristrutturazione dell'immobile sarà quindi necessario realizzare un impianto elettrico a norma di legge, un nuovo impianto idrico con produzione di acqua calda sanitaria e un impianto termico o di climatizzazione.

Come già premesso, al piano terra del sovrastante appartamento è ubicato un locale ad uso cantina identificato col civico n° 21, non collegato internamente allo stesso ed accessibile tramite porta in legno priva di serratura e posta sul prospetto sud al di sotto della scala esterna

**Arch. Salvatore Carioti**

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882  
e.mail [studiocarioti@libero.it](mailto:studiocarioti@libero.it) PEC [salvatore.carioti@archiworldpec.it](mailto:salvatore.carioti@archiworldpec.it)

in muratura che conduce all'unità immobiliare ad uso abitazione.

Tale unità è costituita da un unico locale totalmente privo di rifiniture interne della superficie lorda di circa 22 mq e con altezza utile netta di cm 230; l'ambiente è dotato di un affaccio con finestra e persiane in legno a doppia anta sul prospetto est dell'immobile sottostante ai balconi del sovrastante appartamento (vedasi foto n° 21-22-23-24).

Nel locale si è riscontrata la presenza sulla parete con affaccio sul lato est della tubazione di scarico del wc posto al primo piano dell'appartamento ed è stato realizzato un collegamento alla rete idrica in quanto all'angolo della parete stessa è posto un manufatto in pietra a forma di lavello con sovrastante tubo idrico e rubinetto.

La corrente elettrica è allacciata attraverso fili sospesi provenienti dall'appartamento al piano superiore, privi delle necessarie canaline e collegati ad un unico punto luce posto in prossimità della porta di ingresso.

La seconda unità immobiliare, come premesso, è costituita da due locali indipendenti, il primo identificato catastalmente come fabbricato rurale ad uso abitativo e il secondo ad uso "cantina", ubicati in un immobile in aderenza alla scala esterna dell'appartamento rispettivamente con i civici n° 17 e n° 15.

A queste unità si accede direttamente dalla scalinata che costituisce la Salita Giuseppe Garibaldi attraverso una piccola area esterna pavimentata in pietra e in parte delimitata da ringhiera in ferro che da accesso al locale posto a quota inferiore al civico n° 15 (vedasi foto n° 26).

Tramite piccola scala in muratura esterna a due rampe si accede al locale al livello superiore al civico n° 17, ubicato quasi a quota del pianerottolo delimitato da una ringhiera con piccolo cancelletto in ferro che conduce alla già descritta unità immobiliare ad uso cantina con ingresso al civico n° 21 sottostante all'appartamento (vedasi foto n° 25).

L'unità immobiliare posta in Salita Giuseppe Garibaldi n° 17, come già specificato, catastalmente è identificata con la categoria A/6, fabbricati rurali ad uso abitativo.

Essa è costituita da un unico ambiente a forma trapezoidale dalla superficie lorda di circa 16 mq, ad esso si accede attraverso una porta metallica verniciata priva di serratura.

Anche in questa unità le rifiniture interne sono in stato di degrado, non vi è pavimentazione, ma solo un massetto in calcestruzzo posto sul solaio che fa da interpiano al sottostante immobile col civico n° 15.

**Arch. Salvatore Carioti**

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882  
e.mail [studiocarioti@libero.it](mailto:studiocarioti@libero.it) PEC [salvatore.carioti@archiworldpec.it](mailto:salvatore.carioti@archiworldpec.it)

Sulla facciata lato est della porta di ingresso, l'unica non confinante con altre unità immobiliari, vi è un'unica finestra a doppia anta con persiane in legno, immediatamente a destra rispetto all'ingresso in un angolo sono ubicati un wc, un lavello e un piccolo scaldacqua (vedasi foto n° 27-28-29-30).

Vicino alla finestra si è riscontrata la presenza di un contatore elettrico e un armadietto con piccolo specchio, anche la facciata esterna è in stato di degrado.

Infine l'unità immobiliare posta al civico n° 15 consiste anch'essa in unico locale di forma irregolare dalla superficie lorda di circa 12 mq alla quale si accede con una porta metallica verde con serratura.

Il locale è privo di infissi, pareti e soffitti sono intonacati ma si trovano in mediocre stato di conservazione, risulta allacciata la corrente elettrica e nell'angolo opposto alla parete di ingresso è ubicato un caminetto funzionante, nell'angolo alla destra della porta di accesso si trova il tubo di scarico del wc dell'unità immobiliare sovrastante (vedasi foto n° 31-32-33-34).

## **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

### **Zona e mercato immobiliare**

Gli immobili ricadono, come premesso, nel centro urbano del paese, quindi prendendo come riferimento le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate si è considerata la fascia/zona centrale.

### **Procedimento estimativo utilizzato e stima del valore di mercato**

Per la stima del valore di mercato, il sottoscritto ha calcolato la superficie commerciale misurando l'intera superficie interna lorda delle unità immobiliari, comprensiva dei divisori e delle murature perimetrali, adottando quindi i criteri stabiliti e calcolati ai sensi dell'allegato C al Decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 23 marzo 1998 e riportati in dettaglio nel manuale della Banca dati quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Come riferimento di quotazione, come già premesso, si sono considerate le valutazioni di mercato più recenti riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, riferite al primo semestre del 2021, in fascia/zona denominata centrale, con codice zona B2, microzona catastale 0, avente destinazione residenziale per abitazioni di tipo economico.

Per ciascuna unità immobiliare si è utilizzato il valore di mercato al metro quadrato

**Arch. Salvatore Carioti**

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882  
e.mail [studiocarioti@libero.it](mailto:studiocarioti@libero.it) PEC [salvatore.carioti@archiworldpec.it](mailto:salvatore.carioti@archiworldpec.it)

minimo, in stato conservativo normale, per abitazioni di tipo economico, che la sopra citata banca dati riporta pari ad € 450/mq.

Tenendo conto del precario stato di conservazione rilevato nel corso del sopralluogo di tutte le unità immobiliari e degli eventuali lavori di ristrutturazione necessari per portare gli immobili ad uno stato conservativo normale, il sopra indicato valore di mercato si ritiene debba essere ridotto di 1/3 e quindi pari ad € 300,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Per il computo delle superfici commerciali delle unità immobiliari, come riportato dalla Banca dati quotazioni OMI, si è considerata l'intera superficie lorda dei due piani dell'appartamento e del fabbricato rurale ad uso abitativo, con l'aggiunta dei due balconi dell'abitazione pari al 30% delle superfici, in quanto direttamente comunicanti con la medesima e il 25% delle superfici delle cantine ai civici 21 e 15 in quanto costituiscono pertinenze esclusive accessorie a servizio delle unità immobiliari non comunicanti direttamente con i vani principali.

Pertanto il totale delle superfici commerciali delle unità immobiliari è pari a:

**Appartamento piano primo e secondo = mq 43,10**

**Fabbricato rurale ad uso abitativo = mq 16**

**Balconi = mq  $3,75/100 \cdot 30 =$  mq 1,12**

**Cantina civico 21 = mq  $22/100 \cdot 25 =$  mq 5,50**

**Cantina civico 15 = mq  $12/100 \cdot 25 =$  mq 3**

**Totale mq 68,72**

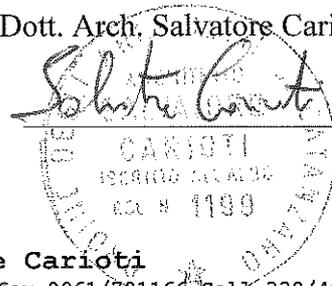
Il valore totale delle unità immobiliari viene così stimato:

**mq 68,72 x € 300,00 = € 20.616,00 Diconsi euro (ventimilaseicentosedici/00).**

Si allega alla presente documentazione fotografica e riitene il sottoscritto Architetto di avere soddisfatto all'incarico ricevuto.

Catanzaro, 28.01.2022

Dott. Arch. Salvatore Carioti



**Arch. Salvatore Carioti**

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882  
e.mail [studiocarioti@libero.it](mailto:studiocarioti@libero.it) PEC [salvatore.carioti@archiworldpec.it](mailto:salvatore.carioti@archiworldpec.it)