

TRIBUNALE DI CATANZARO
Fallimento n. 9/2015
“Parco Commerciale Romani S.r.l.”
Sentenza 21 maggio 2015 n. 10

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
-REVISIONE DEL 06/03/2021-

Oggetto: INDIVIDUAZIONE LOTTI DI VENDITA
COMPLESSO PARCO COMMERCIALE
ROMANI S.r.l.

Il Giudice:
Dott.ssa Giovanna GIOIA

Il Curatore:
Avv. Santo VIOTTI

Catanzaro, 06.03.2021

Il C.T.U.
Arch. Massimo Mercurio M. T.



Sommario

1	Premessa	3
2	Considerazioni generali per l'individuazione dei lotti	4
3	Identificazione E Descrizione Del Bene.....	4
3.1	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO.....	4
3.2	DATI CATASTALI.....	4
3.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	5
3.4	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DA PROGETTO	5
4	Divisione in lotti.....	7
4.1	LOTTO 1.....	7
4.1.1	DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO DI FATTO DEI BENI.....	8
4.2	LOTTO 2.....	9
4.2.1	DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO DI FATTO DEI BENI.....	10
4.3	LOTTO 3.....	12
4.3.1	DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO DI FATTO DEI BENI.....	14
4.4	LOTTO 4.....	21
4.4.1	DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO DI FATTO DEI BENI.....	22
4.5	LOTTO 5.....	27
4.6	LOTTO 6.....	28
5	Criterio di Stima e Attribuzione del Valore ai Singoli lotti	31
5.1	SCOPO DELLA STIMA	31
5.2	METODOLOGIA ADOTTATA.....	31
5.3	ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	31
5.4	STIMA PER CONFRONTO DIRETTO O COMPARATIVA	32
5.5	STIMA DEL VALORE DEI BENI A LAVORI COMPLETATI.....	37
5.5.1	LOTTO 1 – VALORE A COSTRUZIONE ULTIMATA.....	37
5.5.2	LOTTO 2 – VALORE A COSTRUZIONE ULTIMATA.....	37
5.5.3	LOTTO 3 – VALORE A COSTRUZIONE ULTIMATA.....	38
5.5.4	LOTTO 4 – VALORE A COSTRUZIONE ULTIMATA.....	38
5.5.5	LOTTO 5 – VALORE A COSTRUZIONE ULTIMATA.....	38
5.5.6	LOTTO 6 – VALORE A COSTRUZIONE ULTIMATA.....	38
5.6	STIMA DEL VALORE DEI BENI ALLO STATO ATTUALE	39
5.6.1	LOTTO 1 – VALORE ALLO STATO ATTUALE.....	40
5.6.2	LOTTO 2 – VALORE ALLO STATO ATTUALE.....	40
5.6.3	LOTTO 3 – VALORE ALLO STATO ATTUALE.....	40
5.6.4	LOTTO 4 – VALORE ALLO STATO ATTUALE.....	40
5.6.5	LOTTO 5 – VALORE ALLO STATO ATTUALE.....	40
5.6.6	LOTTO 6 – VALORE ALLO STATO ATTUALE.....	41



5.7	STIMA PREZZO A BASE D'ASTA	41
5.7.1	LOTTO 1 – PREZZO BASE ASTA	42
5.7.2	LOTTO 2 – PREZZO BASE ASTA	42
5.7.3	LOTTO 3 – PREZZO BASE ASTA	42
5.7.4	LOTTO 4 – PREZZO BASE ASTA	42
5.7.5	LOTTO 5 – PREZZO BASE ASTA	42
5.7.6	LOTTO 6 – PREZZO BASE ASTA	43
6	Conclusioni	43
7	Allegati.....	44



1 PREMESSA

Il Curatore del Fallimento Avv. Santo VIOTTI, in data 16.04.2018, a mezzo Pec, ha incaricato il sottoscritto Arch. Massimo MERCURIO MARINCOLA TIZZANO per l'individuazione dei lotti di vendita del complesso Parco Commerciale Romani secondo le indicazioni seguenti:

- Individuare la possibilità di dividere le proprietà dei beni acquisiti dal fallimento in uno o più lotti al fine di agevolare la collocazione sul mercato;
- Indicare il prezzo base dei lotti che andrà ad individuare tenuto conto dello stato di fatto dei beni da vendere e delle spese in percentuale riferibili a ciascun bene per il completamento delle parti comuni;
- Indicare ogni elemento tecnico utile per la collocazione sul mercato dei beni da vendere.

Accettato l'incarico, al fine di espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto tecnico ha effettuato una serie di verifiche, come di seguito riportato.

oooooooooooooooooooooooooooo

Si precisa che la stesura delle presente "RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-REVISIONE DEL 06/03/2021-" si è resa necessaria a seguito della nota del Curatore, Avv. Santo Viotti, con la quale si chiedeva al CTU di prendere atto della richiesta della Sig.ra Maria Bonarrigo del 20/07/2020 circa l'autorizzazione alla trascrizione in suo favore dell'immobile individuato in Catasto al Foglio 60 Particella 1049 Subalterno 108 così come stabilito dalla Sentenza n. 3302/2013 emessa in data 03/12/2013 dal Tribunale di Catanzaro. Tale Sentenza ha disposto il definitivo trasferimento della proprietà dell'immobile de quo in capo alla stessa Maria Bonarrigo. Dovendo procedere dunque all'esclusione del predetto immobile dai beni di proprietà della società "PARCO COMMERCIALE ROMANI S.R.L., il sottoscritto ha proceduto alla revisione della presente relazione escludendo tale immobile dal lotto di vendita in cui lo stesso veniva compreso (LOTTO 4), con conseguente riduzione del valore medesimo.

Per semplificare la consultazione della presente Relazione, di seguito si riportano i paragrafi e i relativi allegati che sono stati oggetto di modifica, ovvero quelli interessati dall'implementazione e modifica dei dati e valori conseguenti all'applicazione dei contenuti della Sentenza di cui sopra, nei quali veniva citato e individuato l'immobile oggetto di esclusione:

1 Premessa;

4.4 Lotto 4;

4.4.1 Descrizione sintetica dello stato di fatto dei beni;

5.4 Stima per confronto diretto o comparativa;

5.5.4 Lotto 4 – Valore a costruzione ultimata;

5.6.4 Lotto 4 – Valore allo stato attuale;

5.7.4 Lotto 4 – Prezzo a base d'asta;

6 Conclusioni;

Allegati:

- *Allegato 4 – Tav. 4 Piano 1;*
- *Allegato 15 – Lotto 4;*
- *Allegato 17 – Documentazione fotografica;*

Infine, a seguito di mero errore grafico riguardante l'apposizione del retino circa l'individuazione dell'immobile individuato in Catasto al Foglio 60 Particella 1073 Subalterno



19 (Proprietà Ditta Triffiletti), è stato revisionato l'Allegato 2 – Tav. 2 Piano S1. Tale revisione non costituisce alcuna modifica di valore dei lotti già individuati in quanto, tali immobili, non sono mai stati compresi e valutati tra i lotti oggetto di vendita.

N.B.: Per quanto sopra precisato, la presente “**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO - REVISIONE DEL 06/03/2021-**” ed i relativi allegati, è da intendersi quale elaborato tecnico in sostituzione della “**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**” di cui al precedente deposito telematico del 27/11/2018.

2 CONSIDERAZIONI GENERALI PER L’INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ha esaminato la documentazione in essere, evidenziando gli immobili intestati alla società Parco Commerciale Romani S.r.l., gli stessi sono stati rappresentati anche graficamente (v. allegati 1,2,.....7).

Al fine di agevolare la vendita dei beni acquisiti dal fallimento, sono stati individuati una serie di lotti, per come di seguito rappresentati, considerando l’attuale andamento del mercato immobiliare, con particolare riguardo all’area in cui ricadono i beni del fallimento, che ancora oggi risentono del particolare momento di congiuntura economica.

Pertanto, tenuto conto della complessiva attività peritale con riguardo ai rilievi tecnici ed alle verifiche urbanistiche edilizio catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste formulate dal Curatore fallimentare, lo scrivente ritiene si possa procedere in prima istanza alla vendita di *lotti funzionali* individuati e raggruppati per *piano* e per *destinazione d’uso*, in modo da destare una maggiore appetibilità nei possibili acquirenti, stimolando l’interesse di imprese operanti nel settore edile o di gruppi di destinatari diversi.

3 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Il complesso immobiliare “Parco Commerciale Romani” oggetto della presente relazione, ricade nel Comune di Catanzaro, in prossimità del piazzale al servizio della stazione Funicolare, con accesso da Viale dei Bizantini, nel quartiere denominato “Sala”, sulla direttrice di accesso lato SUD al centro storico.

L’ambito urbano in cui sorge, è caratterizzato da media qualità del costruito e da un tessuto urbano frammentato; è dotato di servizi ed infrastrutture primarie e secondarie.

L’area è collegata direttamente con il centro storico dall’impianto della funicolare, dalla quale si giunge attraverso un camminamento coperto, in corso di ultimazione, in parte meccanizzato; sono inoltre presenti i servizi di collegamento a mezzo autobus dell’Amc S.p.a. (Azienda per la mobilità della Città di Catanzaro).

3.2 DATI CATASTALI

Il parco commerciale è censito al C.F. del comune di Catanzaro al Foglio di mappa n°60, part. 1049 suddivisa in n. 470 subalterni (v. allegato 10), e part. 1073 suddivisa in n. 19 subalterni, risultano inoltre intestate alla società Parco Commerciale Romani S.r.l. al C.T. al Foglio di mappa n°60 le particelle 1016, 1017, 1022, 1023 terreni agricoli.



3.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il complesso immobiliare ricade nella Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) D1 “Attività Produttive Esistenti” del vigente Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 14350 dell’ 8 Novembre 2002 previa adozione con deliberazione del Commissario ad Acta n° 61 del 27 luglio 2001.

Il complesso edilizio così edificato, rientra nel Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) di Catanzaro autorizzato con l’Accordo di Programma pubblicato sul BUR Calabria in data 01.10.2004.

Attualmente in corso di costruzione, è stato edificato in ragione del Permesso di Costruire N. 5407/99 rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 23.03.2005 prot. 18458, prat. 017, successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n.1 del 28 ottobre 2010, D.I.A. Prot. 40180 del 24.05.2007 e S.C.I.A. Prot. 536 del 29.10.2010.

3.4 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DA PROGETTO

Il complesso, come si evince dal Progetto di Variante¹ assentito con Permesso di Costruire in Sanatoria n.1 del 28.10.2010, è stato realizzato con strutture portanti in c.a., si sviluppa su sette livelli di cui n. 2 interrati e n. 5 fuori terra, articolati come segue:

- due piani interrati destinati ad autorimessa (piano S2, piano S1);
- piano terra e piano primo destinati prevalentemente ad attività commerciali (piano T, piano 1°);
- piano secondo, terzo e quarto destinati prevalentemente ad uffici, (piano 2°, piano 3°, piano 4°).

Il complesso edilizio, in progetto prevedeva la realizzazione di una *bretella* lungo il perimetro sul lato posto a monte dell’intervento oltre ad un sovrappasso carrabile sul torrente Musofalo che avrebbe consentito il collegamento tra Viale Brutium e la stazione della Funicolare. Il progetto consta anche di una passerella pedonale coperta, da realizzare con materiali aventi medesime caratteristiche di quelli utilizzati per gli esistenti percorsi pedonali previsti e realizzati dall’Amministrazione Comunale, che collegheranno i tapis roulant posti sull’argine destro del Musofalo con il complesso in oggetto.

Dall’esame del progetto e dall’esito dei sopralluoghi effettuati, si evince che il complesso, se pur ancora da completare in ogni sua parte, è così articolato:

Piano 2° Interrato (S2) destinato prevalentemente ad *autorimessa*, oltre che a locali e spazi per *impianti tecnologici* e locali di sgombero per i quali è prevista un’altezza massima pari a mt 2.50.

La superficie coperta è stimata in mq 12.680, così suddivisa:

- parcheggi mq 10.610;
- parti comuni (scale, disimpegni, ecc...) mq 880;
- impianti tecnologici mq 270;
- locali di sgombero mq 920.

Al piano S2 si accede per mezzo di rampe carrabili direttamente dall’area esterna di pertinenza, oltre che attraverso i collegamenti verticali (scale ed ascensori) che garantiscono l’ingresso e l’uscita ai vari livelli del complesso edilizio.

¹ Variante Architettonica del progetto della ditta Rosa ROMANI (Accordo di programma del 05/08/04) – Timbro del Comune di Catanzaro – Allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n.1 del 28/10/2010.



Piano 1° Interrato (S1) destinato prevalentemente ad *autorimessa*, oltre che a locali e spazi per *impianti tecnologici* e locali di sgombero per i quali è prevista un'altezza massima pari a mt 2.50.

La superficie coperta è di mq 12.745, così articolata:

- parcheggi mq 11.110;
- parti comuni (scale disimpegni ecc...) mq 730;
- impianti tecnologici mq 130;
- locali di sgombero mq 775.

Al piano si accede sia attraverso i collegamenti verticali (scale ed ascensori) che per mezzo di rampe carrabili autonome.

Una rampa scoperta, pari a mq 800, sarà ricompresa tra il muro spondale e l'edificio, la stessa sarà comune ad entrambi i livelli destinati ad autorimessa.

Piano Terra costituito da locali destinati esclusivamente ad *attività commerciale*, oltre che da alcuni locali destinati a spazi di risulta, posti contro-terra sul lato monte, con altezza massima pari a mt 2.50.

La superficie coperta complessiva è di mq 10.500, destinata per mq 7.860 ad attività commerciali e per mq 2.640 a gallerie pedonali private di uso pubblico ed a collegamenti verticali. La superficie dei locali di sgombero e dei servizi igienici è di mq 375.

Alla quota del piano terra, nell'area di pertinenza esterna al complesso edilizio sono previste aree di parcheggio che consentono la sosta di 54 automezzi. La superficie complessiva dei parcheggi posti nell'area esterna al piano terra, comprensiva della viabilità e degli spazi di manovra, è di mq 900.

Piano Primo destinato per la parte coperta totalmente ad *attività commerciale* oltre che locali destinati a spazi di risulta sul lato monte, altri destinati a locali di sgombero ed altri ancora a servizi igienici.

Nello stesso piano è prevista la realizzazione di una *piazza di uso pubblico*, avente una superficie di mq 3.900; tale piazza sarà raggiungibile oltre che dai vari collegamenti interni del complesso anche dall'esterno tramite la passerella pedonale che la collega al percorso meccanizzato comunale.

La superficie coperta complessiva sarà di mq 5.575, destinata per mq 4.085 ad attività commerciali e per mq 1.490 a gallerie pedonali private di uso pubblico ed a collegamenti verticali.

La superficie dei locali di sgombero e dei servizi igienici sarà di mq 350.

Piano Secondo sarà destinato ad attività terziaria, divise per unità di piccole e medie dimensioni, così come per i piani terzo e quarto. La superficie complessiva del piano, esclusi i collegamenti verticali, sarà di mq 3.565.

Piano Terzo sarà destinato ad attività terziaria, presenta una superficie complessiva del piano, esclusi i collegamenti verticali, pari a mq 2.975.

Piano Quarto sarà anch'esso destinato ad attività terziaria, avrà una superficie complessiva del piano, esclusi i collegamenti verticali, pari a mq 2.660. Da tale piano si potrà accedere ad un parcheggio esterno di mq 850, accessibile anche dalla strada comunale Colle Antenna.

Dall'anzidetto parcheggio, tramite una serie di rampe e scale si accederà al *parco pubblico* previsto in progetto, che avrà una superficie di mq 2.000 pienamente fruibili; la rimanente area del parco per circa mq 6.500, attualmente gradonata, sarà piantumata ed accessibile da rampe.

Piano Copertura sarà destinato a terrazzo di copertura, oltre ad essere dotato di opere a verde in genere, quali prato, piantumazione di arbusti, nonché di attrezzature tipo gazebo.

Il progetto assentito, prevede la realizzazione delle seguenti principali categorie di opere:



OPERE CIVILI

- Tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati in cls o blocchi splittati in laterizio;
- Infissi esterni in alluminio colorato;
- Tramezzi interni in blocchi di cemento o del tipo mobile o pannelli in cartongesso;
- Pavimentazione spazi comuni in marmo e/o materiali lapidei naturali;
- Pavimentazione servizi in ceramica;
- Pavimentazione scale in marmo;
- Pavimentazione in gres porcellanato;
- Pavimentazione negozi in gres o legno o moquette;
- Pavimentazioni esterne in gres antisdrucchiolo;
- Recinzione in muratura e ringhiere in acciaio elettrocolorato;
- Coperture piane con impermeabilizzazione di guaina elastomerica ardesiata;
- Elementi in acciaio e vetro;
- Coibentazione termica in pannelli di poliuretano espanso;
- Pluviali in PVC incassati.

IMPIANTI TECNOLOGICI

- Impianti elettrici;
- Impianti termici;
- Impianti trattamento aria;
- Impianti antincendio;
- Impianti idro-sanitari-fognanti;
- Impianti d'irrigazione automatica;
- Impianto di rilevamento fumi;
- Impianto di diffusione sonora;
- Impianto TV-CC;
- Impianto antintrusione;
- Impianto a controllo numerico digitale.

4 DIVISIONE IN LOTTI

4.1 LOTTO 1

Piena ed intera proprietà di n. 12 locali “Magazzini e locali deposito” ubicati in Catanzaro Viale Brutium al piano seminterrato S2, individuabili graficamente nella planimetria (v. allegato 1).

I locali sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al Foglio 60 Particella 1049 subalterni 152,292,293,294,301,302,315,316,317,318 per come riassunto nella tabella 1



Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Planimetria Catastale
60	1049	152	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2	C/2	SI
60	1049	292	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2	C/2	SI
60	1049	293	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2	C/2	SI
60	1049	294	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2	C/2	SI
60	1049	301	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2	C/2	SI
60	1049	302	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2	C/2	SI
60	1049	309	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2	C/2	SI
60	1049	310	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2	C/2	SI
60	1049	315	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2	C/2	SI
60	1049	316	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2	C/2	SI
60	1049	317	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2	C/2	SI
60	1049	318	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2	C/2	SI
Totale		12			

Tabella 1

Le planimetrie catastali dei singoli locali che compongono il Lotto 1 sono riportate in allegato (v. allegato n. 12), si precisa che tutte le planimetrie catastali rilasciate, sono conformi allo stato dei luoghi ed alle planimetrie di progetto, a tal proposito si precisa che:

- Sub. 294 – Nella planimetria catastale (v. allegato 12 pag. 4), la posizione della porta, è rappresentata nella porzione destra della parete, invece nelle planimetrie di progetto e nello stato di fatto la stessa, si presenta in posizione centrale, tale circostanza non rappresenta comunque una difformità catastale, per come precisato dall’Agenzia del territorio con la Circolare n.2 del 9 luglio 2010 nella quale sono riportate alcune specifiche considerazioni in merito alla portata ed all’ambito applicativo della normativa catastale disciplinante l’obbligo delle dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari urbane.

4.1.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO DI FATTO DEI BENI

Subalterno 152: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione le pareti sono finite con intonaco civile, il tutto tinteggiato, eccetto che per una porzione di soffitto, è presente l’impianto elettrico e d’illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione complessivo buono.

Subalterno 292: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione le pareti sono finite con intonaco civile, il tutto tinteggiato, compreso il soffitto, è presente l’impianto elettrico e d’illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti distacchi d’intonaco/rasatura lungo la parete destra rispetto all’ingresso, le restanti parti basse presentano delle efflorescenze chiare dovute all’umidità.

Subalterno 293: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, il tutto tinteggiato, compreso il soffitto, è presente l’impianto elettrico e d’illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti distacchi d’intonaco/rasatura lungo la parete destra rispetto all’ingresso dovute alla presenza di umidità.

Subalterno 294: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, il tutto tinteggiato, eccetto che per il soffitto, è presente l’impianto elettrico e d’illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti distacchi d’intonaco/rasatura lungo le fasce basse delle pareti dovute alla presenza di umidità, inoltre sono presenti diverse lesioni con andamento verticale lungo alcune pareti.

Subalterno 301: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, il tutto tinteggiato, compreso il soffitto, è presente l’impianto elettrico e d’illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione



sufficiente, la porta d'ingresso è stata forzata, sono presenti efflorescenze lungo tutte le parti basse delle pareti dovute alla presenza di umidità, la canalina e l'interruttore di accensione della luce è stata divelta ed è penzolante.

Subalterno 302: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, il soffitto è al rustico non rasato o tinteggiato, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti efflorescenze lungo tutte le parti basse delle pareti dovute alla presenza di umidità.

Subalterno 309: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, il soffitto è al rustico non rasato o tinteggiato, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione pessimo, sono presenti distacchi d'intonaco/rasatura lungo le fasce basse delle pareti dovute alla presenza di copiose infiltrazioni provenienti dal giunto tecnico a soffitto, sulle pareti sono evidenti i profili utilizzati per la realizzazione dell'intonaco che si presentano ossidati.

Subalterno 310: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, il soffitto è al rustico non rasato o tinteggiato così come le strutture portanti travi e pilastri, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti distacchi d'intonaco/rasatura lungo le fasce basse delle pareti dovute alla presenza di umidità.

Subalterno 315: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione eccetto che nella fascia in corrispondenza del giunto tecnico, le pareti sono finite con intonaco civile, il soffitto costituito da due travi affiancate sono rasate, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione pessimo, sono presenti copiose infiltrazioni provenienti dal giunto tecnico a soffitto ed a parete, sono presenti distacchi d'intonaco/rasatura lungo le fasce basse della parete a destra di chi entra, sono presenti efflorescenze di lungo tutte le fasce basse delle pareti dovute alla presenza di umidità.

Subalterno 316: l'accesso all'interno del locale non è stato possibile in quanto la porta era chiusa a chiave, sono evidenti efflorescenze lungo la fascia bassa delle pareti esterne e della pavimentazione al piede del muro, dovute alla presenza di umidità.

Subalterno 317: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, il tutto tinteggiato, compreso il soffitto, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione pessimo, la pavimentazione è mancante nella fascia corrispondente al giunto tecnico, presenta vistose macchie di umidità lungo i giunti delle piastrelle, sono presenti distacchi d'intonaco/rasatura lungo le fasce basse delle pareti, dovute alla presenza di copiose infiltrazioni provenienti dal giunto tecnico a soffitto, sulla parete in prossimità del coprigiunto verticale è presente qualche lesione nell'intonaco.

Subalterno 318: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, il tutto tinteggiato, compreso il soffitto, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione pessimo, sono presenti distacchi d'intonaco/rasatura lungo le fasce basse delle pareti per un'altezza stimata di circa 1 m, dovute alla presenza di umidità, sulle pareti sono evidenti i profili utilizzati per la realizzazione dell'intonaco che si presentano ossidati, così come i parasigoli.

4.2 LOTTO 2

Piena ed intera proprietà di n. 13 locali "Magazzini e locali deposito" ubicati in Catanzaro Viale Brutium al piano seminterrato S1, individuabili graficamente nella planimetria (v. allegato 2).

I locali sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al Foglio 60 Particella 1049 subalterni 325,326,327,328,329,330,331,332,333,334,335 per come riassunto nella tabella 2

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Planimetria Catastale
60	1049	325	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1	C/2	SI
60	1049	326	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1	C/2	SI
60	1049	327	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1	C/2	SI
60	1049	328	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1	C/2	SI
60	1049	329	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1	C/2	SI
60	1049	330	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1	C/2	SI
60	1049	331	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1	C/2	SI
60	1049	332	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1	C/2	SI
60	1049	333	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1	C/2	SI
60	1049	334	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1	C/2	SI
60	1049	335	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1	C/2	SI
60	1049	353	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1	F/3	NO
60	1049	354	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1	F/3	NO
Totale		13			

Tabella 2

Le planimetrie catastali dei singoli locali che compongono il Lotto 2 sono riportate in allegato (v. allegato n. 13), si precisa che tutte le planimetrie catastali rilasciate, sono conformi allo stato dei luoghi ed alle planimetrie di progetto, a tal proposito si precisa che:

- Sub. 325 - Nella planimetria catastale (v. allegato 13 pag. 1), la posizione della porta, è rappresentata nella parete corta del vano, invece nelle planimetrie di progetto e nello stato di fatto la stessa, si presenta in posizione laterale sulla parete lunga, tale circostanza non rappresenta comunque una difformità catastale, per le motivazioni già adottate e riferite al p.to 4.1 precedente.
- Sub. 331 - Nella planimetria catastale (v. allegato 13 pag. 7), la posizione della porta, è rappresentata a sinistra rispetto alla parete di ubicazione, invece nelle planimetrie di progetto e nello stato di fatto la stessa, si presenta in posizione simmetricamente opposta, tale circostanza non rappresenta comunque una difformità catastale, per le motivazioni già adottate e riferite al p.to 4.1 precedente.
- Sub. 335 - Nella planimetria catastale (v. allegato 13 pag. 11), la posizione della porta, è rappresentata nella parete corta del vano, invece nelle planimetrie di progetto e nello stato di fatto la stessa, si presenta in posizione laterale sulla parete lunga, tale circostanza non rappresenta comunque una difformità catastale, per le motivazioni già adottate e riferite al p.to 4.1 precedente.

Per i locali riportati ai subalterni 353,354 non sono state rilasciate planimetrie catastali essendo gli stessi in corso di costruzione (F/3), ne è dato desumere dalla documentazione progettuale la loro destinazione che si presume possa essere pari a quella degli altri subalterni del piano, pertanto ai fini della presente, saranno trattati come se avessero categoria catastale C/2 "Magazzini e locali deposito".

4.2.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO DI FATTO DEI BENI

Subalterno 325: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, non è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, il soffitto è al rustico, non tinteggiato, eccetto che per due tracce rimaste al rustico, in corrispondenza del giunto tecnico che attraversa il locale nella zona d'angolo di fronte ed a sinistra di chi entra, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione complessivo sufficiente.



Subalterno 326: accesso costituito da saracinesca metallica, non è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, non tinteggiato, il soffitto è al rustico, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione complessivo sufficiente, l'impianto elettrico è stato manomesso, i condotti in corrispondenza dell'interruttore posto alla destra di chi entra sono tranciati e non si rileva in essi la presenza di conduttori in rame, probabilmente gli stessi sono stati sfilati, anche il rilevatore di fumo è stato manomesso.

Subalterno 327: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, non tinteggiato, il soffitto è al rustico, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione complessivo sufficiente, il rilevatore di fumo è stato manomesso, sono presenti vistose lesioni nella tamponatura ubicata nella zona d'angolo a sinistra di chi entra, sulle pareti sono evidenti i profili utilizzati per la realizzazione dell'intonaco che si presentano ossidati.

Subalterno 328: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, sia le pareti che il soffitto si presentano tinteggiati, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione complessivo pessimo, la porta è stata scardinata, l'anta aperta si presenta fuori piombo essendo incernierata solo alla base, sono presenti distacchi d'intonaco/rasatura lungo le fasce basse delle pareti dovute alla presenza di umidità, qualche alterazione analoga è presente al soffitto, sulle pareti sono evidenti i profili utilizzati per la realizzazione dell'intonaco che si presentano ossidati.

Subalterno 329: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, soffitto al rustico, il tutto non tinteggiato, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione complessivo sufficiente, sono presenti distacchi d'intonaco/rasatura lungo le fasce basse delle pareti dovute alla presenza di umidità, sono presenti vistose efflorescenze al soffitto, segno d'infiltrazioni provenienti dai piani superiori, sulle pareti sono evidenti i profili utilizzati per la realizzazione dell'intonaco che si presentano ossidati.

Subalterno 330: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, non è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, soffitto al rustico, non tinteggiato, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione complessivo sufficiente, alla porta d'ingresso è stata asportata la serratura, è presente vistosa lesione nella zona d'attacco tra il pilastro e la tamponatura.

Subalterno 331: accesso costituito da foro dove andrà installata la porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, eccetto che per le pareti corte del vano, che si presentano chiuse con mattoni forati, il soffitto è al rustico, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione complessivo sufficiente, sono presenti efflorescenze lungo le fasce basse delle pareti dovute alla presenza di umidità.

Subalterno 332: accesso costituito da porta metallica resistente al fuoco, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, eccetto che per la parete a destra e parzialmente per quella a sinistra di chi entra, realizzate in mattoni forati, soffitto al rustico, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione complessivo sufficiente, è stata divelta l'anta della porta di cui rimane solo il telaio, sono presenti efflorescenze al soffitto dovute alla presenza d'umidità.

Subalterno 333: accesso costituito da foro praticato in tamponatura in mattoni forati ancora da rifinire, è presente la pavimentazione, le pareti si presentano prevalentemente in mattoni forati eccetto che per due porzioni che risultano finite ad intonaco civile. È presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione sufficiente, è completamente da installare la porta, sono presenti vistose efflorescenze al soffitto, dovute alla presenza d'infiltrazioni provenienti dal piano superiore.



Subalterno 334: accesso costituito da foro praticato in tamponatura in mattoni forati da rifinire, è presente la pavimentazione, le pareti si presentano prevalentemente in mattoni forati eccetto che per una porzione che risulta finita ad intonaco civile, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione sufficiente, è completamente da installare la porta, sono presenti vistose efflorescenze al soffitto dovute alla presenza d'infiltrazioni provenienti dal piano superiore.

Subalterno 335: accesso costituito da foro praticato in tamponatura in mattoni forati da rifinire, è presente la pavimentazione, le pareti si presentano per metà in mattoni forati e per metà finite ad intonaco civile, è presente l'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo a vista, oltre al rilevatore di fumo antincendio. Stato di manutenzione sufficiente, è completamente da installare la porta, sono presenti vistose efflorescenze al soffitto dovute alla presenza d'infiltrazioni provenienti dal piano superiore, il rilevatore di fumo è stato manomesso.

Subalterno 353 accesso diretto dall'esterno, attraverso ampia foratura, il locale principale, al suo interno, ha un locale piccolo probabilmente da adibire a servizio igienico, entrambi si presentano al rustico, le pareti sono prevalentemente intonacate e prive della rasatura, eccetto che per due pareti del bagno le quali sono prive d'intonaco, mancano le pavimentazioni, gli infissi esterni e quelli interni. Gli impianti sono tutti assenti eccetto che nel locale bagno in cui sono presenti gli impianti idrico di carico e scarico.

Subalterno 354 accesso diretto dall'esterno, attraverso ampia foratura, il locale principale, al suo interno, ha un locale piccolo probabilmente da adibire a servizio igienico, entrambi si presentano al rustico, le pareti sono prive d'intonaco, mancano le pavimentazioni, gli infissi esterni e quelli interni. Gli impianti sono completamente assenti.

4.3 LOTTO 3

Piena ed intera proprietà di n. 33 locali "Negozi e botteghe" e di n. 4 locali "Magazzini e locali deposito" ubicati in Catanzaro Viale Brutium al piano Terra, individuabili graficamente nella planimetria (v. allegato 3).

I n. 33 locali "Negozi e botteghe" sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al Foglio 60 Particella 1049 subalterni 19, 21, 26, 27, 28, 29, 31, 40, 42, 43, 44, 48, 50, 56, 58, 60, 62, 68, 70, 73, 76, 79, 80, 83, 86, 88, 90, 93, 94, 95, 96, 193, 194; i n. 4 locali "Magazzini e locali deposito" sono riportati al C.F. al Foglio 60 Particella 1073 subalterni 9, 10, 11, 346; per come riassunto nella tabella 3



Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Planimetria Catastale
60	1049	19	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	21	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	26	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	27	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	28	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	29	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	31	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	40	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	42	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	43	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	44	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	48	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	50	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	56	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	58	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	60	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	62	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	68	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	70	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	73	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	76	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	79	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	80	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	83	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	86	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	88	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	90	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	93	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	94	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	95	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	96	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	193	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	194	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	C/1	SI
60	1049	346	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	F/3	NO
60	1073	9	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	F/3	NO
60	1073	10	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	F/3	NO
60	1073	11	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano T	F/3	NO
Totale		37			

Tabella 3

Le planimetrie catastali dei singoli locali che compongono il Lotto 3 sono riportate in allegato (v. allegato n. 14), si precisa che non sono presenti in catasto le planimetrie catastali delle p.lle 1073 subalterni 9,10,11,346. Le planimetrie catastali rilasciate, sono conformi allo stato dei luoghi ed alle planimetrie di progetto, a tal proposito si precisa che:

- Sub. 19 – La planimetria catastale (v. allegato 14 pag. 1) non corrisponde né allo stato dei luoghi né al progetto approvato, poiché la sua superficie catastale è inferiore. Tale circostanza rappresenta una difformità catastale, per come precisato dall’Agenzia del territorio con la Circolare n.2 del 9 luglio 2010.
- Sub. 42 – la planimetria catastale rilasciata (v. allegato 14 pag. 9), è conforme al progetto di variante, ma non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto dal sopralluogo e dai rilievi metrici effettuati, è stata rilevata la presenza di un soppalco, tale difformità altera la consistenza per come precisato dall’Agenzia del territorio con la Circolare n.2 del 9 luglio 2010.
- Sub. 50 – Nella planimetria catastale (v. allegato 14 pag. 13), la posizione della porta, è rappresentata nella vetrata sul lato corto, invece nelle planimetrie di progetto e nello stato di fatto la stessa si presenta sul lato lungo del locale, tale circostanza non rappresenta comunque una difformità catastale.
- Sub. 60 - la planimetria catastale rilasciata (v. allegato 14 pag.16), non è conforme né allo stato dei luoghi, né al progetto di variante, in quanto in essa sono riportati all’interno due piccoli locali



uno dei quali costituito da bagno ed antibagno. In questo caso si dovrà procedere con una variazione catastale, poiché la presenza di tali locali altera la consistenza per come richiamato in premessa.

- Sub. 68 – Nella planimetria catastale (v. allegato 14 pag. 18), la posizione dell’accesso, è rappresentata in entrambe le vetrature poste sul lato lungo, mentre nello stato dei luoghi e nelle planimetrie di progetto la stessa è riportata sul lato corto, inoltre l’altra vetratura adiacente all’ingresso e sfasata nella rappresentazione catastale tale circostanza non rappresenta comunque una difformità catastale.
- Sub. 79 – Nella planimetria catastale (v. allegato 14 pag. 22), la posizione degli accessi, è rappresentata nella vetratura posta sul lato lungo, mentre nello stato dei luoghi e nelle planimetrie di progetto la stessa è riportata sul lato corto, tale circostanza non rappresenta comunque una difformità catastale.
- Sub. 83 – Risulta intestato a Parco Commerciale Romani S.r.l., la planimetria catastale (v. allegato 14 pag. 24) rilasciata, non è conforme né allo stato dei luoghi né al progetto di variante, per la mancata realizzazione delle pareti di separazione dai locali attigui (sub. 82 e 84) intestati ad altra ditta.
- Sub. 194 – La planimetria catastale (v. allegato 14 pag. 33) non corrisponde né allo stato dei luoghi né al progetto approvato, in quanto la sua superficie catastale risulta inferiore. Tale circostanza rappresenta una difformità catastale, per come precisato dall’Agenzia del territorio con la Circolare n.2 del 9 luglio 2010.
- Sub. 9 – La planimetria di progetto non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto nella stessa non è riportato il locale bagno ed antibagno.
- Sub. 10 – La planimetria di progetto non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto nella stessa non è riportato il locale bagno ed antibagno.
- Sub. 11 – La planimetria di progetto non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto nella stessa non è riportato il locale bagno ed antibagno.
- Sub. 346 – La planimetria di progetto non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto nella stessa non è riportato il locale bagno ed antibagno.

Per i locali riportati al foglio 1073 ai subalterni 9,10,11,346 non sono state rilasciate planimetrie catastali essendo gli stessi in corso di costruzione (F/3), dalla documentazione progettuale (S.C.I.A. Prot. N. 536 del 29.10.2010) si rileva che la loro destinazione d’uso è *locali deposito* pertanto ai fini della presente saranno trattati come se avessero categoria catastale C/2 “Magazzini e locali deposito”.

4.3.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO DI FATTO DEI BENI

Subalterno 19: accesso diretto dall’esterno, sotto portale metallico, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, il soffitto è al rustico, è presente la predisposizione per il cablaggio dell’impianto elettrico e d’illuminazione del tipo sotto traccia, è presente la predisposizione per l’allaccio dell’unità interna di climatizzazione. Stato di manutenzione complessivo sufficiente, manca qualche piastrella, deve essere realizzato il controsoffitto, completato l’impianto elettrico e di climatizzazione.

Subalterno 21: accessi realizzati in vetrature, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d’illuminazione, le luci d’emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l’unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione pessimo, la pavimentazione realizzata in parquet, è completamente saltata a seguito delle infiltrazioni di acqua provenienti dal giunto tecnico ubicato parallelamente al lato lungo del locale, anche la fascia di



controsoffitto in corrispondenza del giunto è divelta ed i pannelli in gesso adiacenti a tale fascia presentano vistose macchie di umidità.

Subalterno 26: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione buono, sono presenti nella fascia prossima al battiscopa, delle efflorescenze, è da completare il controsoffitto che presenta alcune file di pannelli in gesso mancanti, l'impianto elettrico è in buono stato, sono presenti i frutti oltre al quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico differenziale.

Subalterno 27: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione buono, è presente nella zona d'angolo prossima al pavimento, delle efflorescenze, è da completare il controsoffitto che presenta alcune file di pannelli in gesso mancanti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 28: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione buono, è presente nella zona compresa tra le vetrate prossima al pavimento, delle efflorescenze, la parete di fronte a chi entra presenta una lesione nell'intonaco, è da completare il controsoffitto che presenta alcune file di pannelli in gesso mancanti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 29: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione buono, sono presenti delle limitate fasce prossime al battiscopa con delle efflorescenze, il controsoffitto ha tre pannelli in gesso mancanti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti gli interruttori del quadro elettrico l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 31: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti delle limitate fasce prossime al battiscopa con delle efflorescenze, è presente una traccia aperta nella tamponatura per il passaggio di tubazioni da richiudere, il controsoffitto ha qualche pannello mancante, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti gli interruttori del quadro elettrico l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame, sono stati divelti dei corpi illuminanti uno dei quali rimasto penzolante dal controsoffitto.

Subalterno 40: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di



manutenzione buono, è presente una lesione con andamento verticale nella tamponatura, è da completare il controsoffitto che presenta alcune file di pannelli in gesso mancanti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 42: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, non è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, è presente il controsoffitto realizzato in cartongesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza. Infondo rispetto all'ingresso, è presente un soppalco realizzato con struttura portante di tipo metallico e tavolato in legno, l'accesso al soppalco avviene da una scaletta in metallo. E' visibile il bocchettone penzolante dal controsoffitto e proveniente dall'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione pessimo, il locale presenta forti infiltrazioni di acqua provenienti dal terrazzo soprastante che hanno allagato la pavimentazione, le pareti presentano fenomeni vistosi di macchie d'umidità ed efflorescenze lungo una fascia prossima ad un metro di altezza da terra, è da completare il controsoffitto che presenta alcuni pannelli mancanti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 43: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti nella fascia prossima al battiscopa vistose efflorescenze lungo la parete a sinistra e di fronte a chi entra, è da completare il controsoffitto in quanto mancanti diversi pannelli in gesso, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 44: all'interno del locale non è stato possibile accedere in quanto chiuso, lo stesso presenta l'ingresso diretto dall'esterno, nei pressi del portale metallico, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, è presente la struttura del controsoffitto, sono da installare i pannelli in gesso, l'impianto elettrico e d'illuminazione, per quanto possibile intuire dall'esterno, appare completato sono visibili le prese e gli interruttori, non è visibile invece l'unità interna relativa all'impianto di climatizzazione. Stato di manutenzione complessivo sufficiente, sono presenti efflorescenze e distacchi nella parete a destra ed opposta a chi entra, il controsoffitto rimane da completare.

Subalterno 48: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione buono, rimane da completare la chiusura della nicchia adiacente al pilastro, è da completare il controsoffitto che presenta alcune file di pannelli in gesso mancanti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 50: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, mancano un paio di piastrelle in angolo, sono presenti delle macchie di umidità nella tamponatura compresa tra le vetrate, la porta vetrata d'ingresso è stata forzata, è da completare il controsoffitto che presenta alcune file di pannelli in gesso perimetrali mancanti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.



Subalterno 56: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti delle limitate fasce prossime al battiscopa con delle efflorescenze, sono presenti diverse lesioni nelle tamponature, è da completare il controsoffitto che presenta alcune file di pannelli in gesso perimetrali mancanti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 58: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto da realizzare in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione buono, rimane da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 60: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, non è presente il controsoffitto, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata a soffitto. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti delle fasce prossime al battiscopa con macchie di umidità, in corrispondenza del giunto tecnico sono presenti delle vistose infiltrazioni resta da realizzare il controsoffitto, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 62: doppio accesso dalla galleria interna attraverso porte vetrate, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione buono, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 68: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti delle zone limitate di fasce prossime al battiscopa con macchie di umidità, una parete è stata imbrattata, in corrispondenza del giunto tecnico sono presenti delle infiltrazioni a conferma basti osservare i pannelli del controsoffitto in adiacenza al giunto tecnico, resta da completare il controsoffitto in alcuni punti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 70: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non sono visibili le plafoniere d'illuminazione, non è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione pessimo, sono presenti efflorescenze lungo tutte le pareti per un'altezza che arriva anche oltre il metro, dovute alla presenza di umidità. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 73: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in



gesso, sullo stesso sono installate, le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione pessimo, sono presenti efflorescenze lungo tutte le pareti dovute alla presenza di umidità, oltre a porzione di rivestimento a destra della porta che si presenta ammuffito. Il controsoffitto è da completare, mancano le file di pannelli in gesso da installare lungo il perimetro. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 76: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, non è presente il controsoffitto, non sono presenti le plafoniere d'illuminazione e le luci d'emergenza, è presente il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in soffitto. Stato di manutenzione pessimo, sono presenti efflorescenze lungo tutte le pareti dovute alla presenza di umidità. Il controsoffitto è da realizzare completamente. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 79: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto, è installato un lavandino in angolo a sinistra rispetto a chi entra. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti nella zona d'angolo prossima al pavimento, delle efflorescenze, le pareti sono state imbrattate, è da completare il controsoffitto che presenta alcune file di pannelli in gesso mancanti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame, è stata divelta la rubinetteria, la piletta e il tubo di scarico del lavandino.

Subalterno 80: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti nella zona d'angolo prossima al pavimento, delle efflorescenze, è da chiudere una nicchia in cui passano gli impianti compresa tra la tamponatura ed il pilastro, è da completare il controsoffitto che presenta alcune file ed aree di pannelli in gesso mancanti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 83: come già premesso sopra al p.to 4.3, il subalterno 83 catastalmente è un subalterno a se stante, che non corrisponde allo stato di fatto ed al progetto che prevede un unico locale formato da questo e dagli altri due subalterni adiacenti. L'accesso al locale avviene dalla galleria interna attraverso saracinesca, è presente la pavimentazione, due pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, le altre due sono completamente assenti, pertanto il subalterno è in diretta comunicazione con gli altri due subalterni adiacenti intestati a terzi. È presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sono presenti le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, è presente il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione installata probabilmente in controsoffitto. Stato di manutenzione buono, sono presenti efflorescenze lungo il fianco del pilastro interno. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 80: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione buono, è presente nella zona d'angolo, è da tinteggiare una colonna d'angolo rivestita in



cartongesso, è da completare il controsoffitto che presenta alcune file di pannelli mancanti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 88: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti delle limitate fasce prossime al battiscopa con delle efflorescenze, mentre nel retrobottega le stesse sono di intensità maggiore e si estendono anche alle parti alte delle pareti, il controsoffitto è da completare nelle file perimetrali, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti gli interruttori del quadro elettrico l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame, sono stati divelti dei corpi illuminanti uno dei quali rimasto penzolante dal controsoffitto.

Subalterno 90: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti delle vistose fasce della tamponatura che presentano delle efflorescenze di colore giallo, in particolare la zona d'angolo infondo a destra, si presenta completamente degradato, così come la struttura del controsoffitto prossima allo stesso che presenta la struttura divelta, per il resto il manca qualche pannello del controsoffitto. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti gli interruttori del quadro elettrico l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame, sono stati divelti dei corpi illuminanti uno dei quali rimasto penzolante dal controsoffitto.

Subalterno 93: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, arretrata verso l'interno del locale, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione pessimo, la zona d'ingresso al negozio è altamente degradata, presenta evidenti infiltrazioni provenienti dal soffitto e dal giunto tecnico ivi presente, i paraspigoli sono completamente ossidati, è da chiudere l'intercapedine nella quale sono alloggiati gli impianti a sinistra dell'ingresso, sono presenti delle vistose fasce della tamponatura che presentano delle efflorescenze, altra presenza di umidità è rilevata nei pannelli del controsoffitto, che in parte è da completare. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame, sono stati divelti dei corpi illuminanti uno dei quali rimasto penzolante dal controsoffitto.

Subalterno 94: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto, sullo stesso è installato il rilevatore di fumo. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti delle limitate fasce prossime al battiscopa con delle efflorescenze, le stesse sono invece presenti lungo tutta l'altezza della parete in adiacenza al giunto tecnico, dove è presente una nicchia per il passaggio degli impianti che rimane da murare, il controsoffitto dovrà essere pannellato, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame, sono da installare le plafoniere d'illuminazione normale e d'emergenza.

Subalterno 95: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti delle fasce con delle efflorescenze, il controsoffitto ha qualche pannello mancante nelle file perimetrali, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli



interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 96: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti delle fasce con delle efflorescenze, macchie di umidità sono presenti nei pannelli del controsoffitto che in parte da completare, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 193: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, fuorché una, realizzata in cartongesso ed ancora da rasare e tinteggiare, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione buono, il controsoffitto è in parte da completare lungo il perimetro, l'impianto elettrico si presenta in buono stato.

Subalterno 194: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, eccetto che per una che si presenta in cartongesso, ancora da rasare e tinteggiare, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, il controsoffitto risulta in parte da completare lungo il perimetro, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 346: accesso diretto dall'esterno, dal terrazzo posto al piano terra, il locale è privo della pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile, il soffitto è al rustico, infondo al locale sono state realizzate delle tramezzature probabilmente per la realizzazione di un bagno ed antibagno, è presente la predisposizione per il cablaggio dell'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo sotto traccia, deve essere realizzato il controsoffitto, devono essere installati gli infissi interni ed esterni, deve essere completato l'impianto elettrico, deve essere completamente realizzato l'impianto idrico sanitario di carico e di scarico del locale bagno, oltre alla pavimentazione ed al rivestimento dello stesso.

Subalterno 9: accesso diretto dall'esterno, dal terrazzo posto al piano terra, il locale si presenta pavimentato, le pareti sono finite con intonaco civile, il soffitto è al rustico, infondo al locale sono state realizzate delle tramezzature probabilmente per la realizzazione di un bagno ed antibagno, è presente la predisposizione per il cablaggio dell'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo sotto traccia, deve essere realizzato il controsoffitto, devono essere installati gli infissi interni ed esterni, deve essere completato l'impianto elettrico, deve essere completamente realizzato l'impianto idrico sanitario di carico e di scarico nel locale bagno, oltre alla pavimentazione ed al rivestimento. Nelle fasce basse delle pareti sono presenti vistose efflorescenze dovute alla presenza di umidità, i profili utilizzati per la stesura dell'intonaco sono ossidati, nel locale bagno sono evidenti vistose aree ammuffite nelle parti basse delle pareti.

Subalterno 10: accesso diretto dall'esterno, dal terrazzo posto al piano terra, il locale si presenta pavimentato, le pareti sono finite con intonaco civile, il soffitto è al rustico, infondo al locale sono state realizzate delle tramezzature probabilmente per la realizzazione di un bagno ed antibagno, è presente la predisposizione per il cablaggio dell'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo sotto traccia, deve essere realizzato il controsoffitto, devono essere installati gli infissi interni ed esterni, deve essere completato l'impianto elettrico, deve essere completamente realizzato l'impianto idrico sanitario di carico e di scarico nel locale bagno, oltre alla pavimentazione ed al rivestimento. Nelle fasce basse delle pareti sono presenti vistose efflorescenze dovute alla presenza di umidità, i profili utilizzati per la stesura dell'intonaco sono ossidati.



Subalterno 11: accesso diretto dall'esterno, dal terrazzo posto al piano terra, il locale si presenta pavimentato, le pareti sono finite con intonaco civile, il soffitto è al rustico, infondo al locale sono state realizzate delle tramezzature probabilmente per la realizzazione di un bagno ed antibagno, è presente la predisposizione per il cablaggio dell'impianto elettrico e d'illuminazione del tipo sotto traccia, deve essere realizzato il controsoffitto, devono essere installati gli infissi interni ed esterni, deve essere completato l'impianto elettrico, deve essere completamente realizzato l'impianto idrico sanitario di carico e di scarico nel locale bagno, oltre alla pavimentazione ed al rivestimento. Nelle fasce basse delle pareti sono presenti vistose efflorescenze dovute alla presenza di umidità, i profili utilizzati per la stesura dell'intonaco sono ossidati.

4.4 LOTTO 4

Piena ed intera proprietà di n.28 locali "Negozzi e botteghe" e di n.1 locale "Uffici e studi privati" ubicati in Catanzaro Viale Brutium al piano primo, individuabili graficamente nella planimetria (v. allegato 4).

I locali sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al Foglio 60 Particella 1049 subalterni 106, 107, 110, 133, 137, 141, 170, 171, 233, 236, 237, 241, 242, 247, 250, 251, 253, 254, 255, 256, 265, 266, 267, 270, 273, 276, 277, 465, per come riassunto nella tabella 4

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Planimetria Catastale
60	1049	106	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	107	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	110	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	A/10	SI
60	1049	133	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	137	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	141	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	170	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	171	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	233	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	236	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	237	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	241	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	242	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	247	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	250	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	251	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	253	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	254	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	255	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	256	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	265	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	266	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	267	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	270	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	273	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	276	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	277	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	C/1	SI
60	1049	465	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 1	F/3	NO
Totale		28			

Tabella 4

Le planimetrie catastali dei singoli locali che compongono il Lotto 4 sono riportate in allegato (v. allegato n. 15), si precisa che non è presente in catasto la planimetria catastale della p.lla 1049 subalterno 465. Le planimetrie catastali rilasciate sono conformi allo stato dei luoghi ed alle planimetrie di progetto, a tal proposito si precisa che:

- Sub. 106 – La planimetria catastale (v. allegato 15 pag. 1) non corrisponde né allo stato dei luoghi né al progetto approvato, in quanto nella stessa non compare il locale bagno riportato in progetto e realizzato di fatto, inoltre non è grafata la finestra sul tompagno esterno. Tale circostanza

rappresenta una difformità catastale, per come precisato dall'Agenzia del territorio con la Circolare n.2 del 9 luglio 2010.

- Sub. 107 – La planimetria catastale (v. allegato 15 pag. 2) corrisponde sia allo stato dei luoghi che al progetto approvato, eccetto che per la mancanza della finestra sul tompagno esterno che nella planimetria catastale non risulta grafata. Tale circostanza non rappresenta una difformità catastale.
- Sub. 233 – La planimetria catastale (v. allegato 15 pag. 19) corrisponde sia allo stato dei luoghi che al progetto approvato, eccetto che per la mancanza della finestra sul tompagno esterno che nella planimetria catastale non risulta grafata. Tale circostanza non rappresenta una difformità catastale.
- Sub. 236 – La planimetria catastale (v. allegato 15 pag.10) corrisponde sia allo stato dei luoghi che al progetto approvato, eccetto che per la mancanza della finestra sul tompagno esterno che nella planimetria catastale non risulta grafata. Tale circostanza non rappresenta una difformità catastale.
- Sub. 237 – La planimetria catastale (v. allegato 15 pag. 11) corrisponde sia allo stato dei luoghi che al progetto approvato, eccetto che per la mancanza della finestra sul tompagno esterno che nella planimetria catastale non risulta grafata. Tale circostanza non rappresenta una difformità catastale.
- Sub. 256 – La planimetria catastale (v. allegato 15 pag. 20) corrisponde sia allo stato dei luoghi che al progetto approvato, eccetto che per la porta d'ingresso che nella planimetria di progetto risulta grafata sulla vetrata piccola e non sulla vetrata grande come realizzata. Tale circostanza non rappresenta una difformità catastale.
- Sub. 276 – La planimetria catastale (v. allegato 15 pag. 26) corrisponde sia allo stato dei luoghi che al progetto approvato, eccetto che per la mancanza della finestra sul tompagno esterno che nella planimetria catastale non risulta grafata. Tale circostanza non rappresenta una difformità catastale.
- Sub. 277 – La planimetria catastale (v. allegato 15 pag. 27) corrisponde sia allo stato dei luoghi che al progetto approvato, eccetto che per la mancanza della finestra sul tompagno esterno che nella planimetria catastale non risulta grafata. Tale circostanza non rappresenta una difformità catastale.

4.4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO DI FATTO DEI BENI

Subalterno 106: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto da realizzarsi in pannelli in gesso, è presente il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti, è da installare la porta d'ingresso al bagno, l'impianto elettrico è da adeguare, sono da installare le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 107: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto da realizzarsi in pannelli in gesso, è presente il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli mancanti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono da installare le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.



Subalterno 110: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente una porta vetrata dotata di maniglione antipanico, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, i servizi igienici sono dotati di rivestimento, così come il locale cucina, in controsoffitto sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione. Stato di manutenzione pessimo, sono presenti delle vistose fasce della tamponatura che presentano delle efflorescenze dovute all'umidità presente, sono presenti consistenti infiltrazioni provenienti dai lucernari installati sul terrazzo superiore, le finestre con affaccio lato monte, sono stato oggetto di atti vandalici consistenti in delle sassaiole, che hanno frantumato i vetri, oltre a danneggiare le pareti circostanti, restano da installare le porte interne, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli mancanti. L'impianto idrico sanitario è da ripristinare, sono stati divelti i sanitari, è stato asportato il piano cottura con il lavello, sono stati danneggiati i rivestimenti. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 133: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 137: all'interno del locale non è stato possibile accedere in quanto chiuso, lo stesso presenta l'ingresso diretto dall'esterno, accesso attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata all'intradosso del solaio. Stato di manutenzione sufficiente, le pareti presentano vistosi fenomeni di umidità con efflorescenze di colore verde, i paraspigoli dei pilastri si presentano ossidati, è completamente da realizzare il controsoffitto in pannelli in gesso. L'impianto elettrico è da adeguare, sono da installare in controsoffitto le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, sono presenti le prese e gli interruttori, oltre al quadro elettrico, che appare in buono stato.

Subalterno 141: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto, sullo stesso è installato il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti, l'impianto elettrico è da adeguare, sono da installare le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 170: accesso dall'esterno attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti, sono presenti delle fasce prossime al battiscopa con delle efflorescenze, l'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 171: accesso dall'esterno attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti, sono presenti delle fasce prossime al battiscopa con delle efflorescenze, è da realizzare la tamponatura a delimitazione del locale bagno, sono

da installare i sanitari nello stesso, e le porte interne. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 233: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, il locale bagno è dotato di rivestimento, è presente la struttura del controsoffitto, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti, l'impianto idrico sanitario è da adeguare, sono state divelte le rubinetterie e gli scarichi del lavello presente nel bagno, manca il vaso, e deve essere installata la porta d'ingresso al bagno. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 236: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto, è presente il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, la porta d'ingresso è stata forzata, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti, deve essere chiusa un'intercapedine a ridosso del pilastro utilizzata per il passaggio degli impianti. L'impianto elettrico è da adeguare, sono da installare le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, sono stati divelti i frutti gli interruttori del quadro elettrico l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 237: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, la porta d'ingresso è stata forzata, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, e sono manomessi gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 241: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto, è presente il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, la porta d'ingresso è stata forzata, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti. L'impianto elettrico è da adeguare, sono da installare le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 242: locale con doppio accesso, uno diretto dall'esterno l'altro dalla galleria interna entrambi attraverso porte vetrate, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente parzialmente la struttura del controsoffitto, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, è da completare il controsoffitto con l'installazione parziale della struttura e dei pannelli in gesso mancanti. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 247: all'interno del locale non è stato possibile accedere in quanto chiuso, lo stesso presenta l'ingresso diretto dall'esterno, attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata all'intradosso del solaio. Stato di manutenzione sufficiente, è da completamente il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti. Essendo il locale chiuso e non essendo stato oggetto di atti vandalici, l'impianto elettrico probabilmente è in buono stato e non necessita di adeguamenti.



Subalterno 250: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente parzialmente la struttura del controsoffitto, è presente il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti delle fasce prossime al battiscopa con delle efflorescenze, deve essere chiusa intercapedine in prossimità del giunto tecnico, utilizzata per il passaggio degli impianti, è da completare il controsoffitto con l'installazione parziale della struttura e dei pannelli in gesso mancanti. L'impianto elettrico è da adeguare, sono da installare le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 251: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente parzialmente la struttura del controsoffitto, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, deve essere chiusa intercapedine in prossimità del giunto tecnico, utilizzata per il passaggio degli impianti, è da completare il controsoffitto con l'installazione parziale della struttura e dei pannelli in gesso mancanti. L'impianto elettrico è da adeguare, sono da installare le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 253: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto, è presente il rilevatore di fumo, non è installata l'unità interna di climatizzazione. Stato di manutenzione sufficiente, la porta d'ingresso è stata forzata, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti. L'impianto di climatizzazione deve essere adeguato con l'installazione dell'unità interna in controsoffitto, e dei necessari collegamenti idrici, aeraulici ed elettrici. L'impianto elettrico è da adeguare, sono da installare le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 254: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, la porta d'ingresso è stata forzata, ed è danneggiata anche la vetrata della porta, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, e sono manomessi gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 255: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, la porta d'ingresso è stata forzata, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, e sono manomessi gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 256: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, la porta vetrata d'ingresso è priva sia dell'anta che del vetro, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, e sono manomessi



gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 265: all'interno del locale non è stato possibile accedere in quanto chiuso, lo stesso presenta l'ingresso diretto dall'esterno, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione buono, è da completare il controsoffitto con l'installazione dei pannelli in gesso mancanti. Essendo il locale chiuso e non essendo stato oggetto di atti vandalici, l'impianto elettrico probabilmente si presume possa ritenersi in buono stato e non necessita di adeguamenti.

Subalterno 266: accesso diretto dall'esterno attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, non è presente il controsoffitto, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata a soffitto. Stato di manutenzione sufficiente, la porta d'ingresso è stata forzata, è da installare completamente il controsoffitto. L'impianto di climatizzazione deve essere adeguato con l'installazione dell'unità interna in controsoffitto, e dei necessari collegamenti idrici, aerulici ed elettrici. L'impianto elettrico è da adeguare, sono da installare le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 267: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, è presente un buco nella tamponatura al di sopra del battiscopa da richiudere, è da completare il controsoffitto nei pannelli in gesso mancanti. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 270: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, non è visibile l'unità interna di climatizzazione probabilmente installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, la porta d'ingresso è stata forzata, sono presenti delle limitate aree con efflorescenze, il controsoffitto ha qualche pannello mancante, e su alcuni di questi sono visibili delle macchie di umidità che denotano infiltrazioni provenienti dal piano superiore. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 273: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente il controsoffitto realizzato in pannelli in gesso, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti delle fasce lungo le pareti al di sopra del battiscopa con efflorescenze, sono presenti delle lesioni lungo lo spigolo d'angolo, il controsoffitto è da completare nei pannelli mancanti. L'impianto elettrico è da adeguare, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 276: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto, sullo stesso sono installate le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, il rilevatore di fumo, è visibile l'unità interna di climatizzazione installata in controsoffitto. Stato di manutenzione sufficiente, la porta d'ingresso è stata forzata, deve essere chiusa l'intercapedine compresa tra il pilastro e la tamponatura, il controsoffitto è da completare con riguardo ai pannelli mancanti. L'impianto elettrico è da adeguare, sono



stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 277: accesso dalla galleria interna attraverso porta vetrata, è presente la pavimentazione, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate, è presente la struttura del controsoffitto, sullo stesso è installato il rilevatore di fumo. Stato di manutenzione sufficiente, sono presenti dei distacchi di tinteggiatura sulla tamponatura al di sotto della finestra a causa d'infiltrazioni provenienti dalla stessa, il controsoffitto è da completare con riguardo ai pannelli mancanti. L'impianto di climatizzazione deve essere adeguato con l'installazione dell'unità interna in controsoffitto e dei necessari collegamenti idrici, aeraulici ed elettrici. L'impianto elettrico è da adeguare, sono da installare le plafoniere d'illuminazione, le luci d'emergenza, sono stati divelti i frutti, gli interruttori del quadro elettrico, l'interruttore magnetotermico differenziale, sono stati sfilati i cavi elettrici in rame.

Subalterno 465: accesso diretto dall'esterno, il locale si presenta in corso di costruzione, la parte sinistra si presenta con le pareti prevalentemente prive d'intonaco, il pavimento è mancante, al soffitto è installata una macchina termica, lungo lo stesso sono installate le canalizzazioni a vista dell'impianto elettrico, sono installati i rilevatori di fumo, nella parte in fondo restano da realizzare i tramezzi per la delimitazione del locale bagno ed antibagno, per quanto riguarda la parte destra dello stesso subalterno, è presente solo la pavimentazione, mancano completamente le pareti a delimitazione del subalterno ed il soffitto.

4.5 LOTTO 5

Piena ed intera proprietà di porzione di piano individuabile nel corpo di fabbrica posto a Nord-Est lato funicolare, da destinare ad "Uffici e studi privati" ubicati in Catanzaro Viale Brutium al piano Secondo, individuabili graficamente nella planimetria (v. allegato 5).

I locali sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al Foglio 60 Particella 1049 subalterni 466 e 467 per come riassunto nella tabella 5

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Planimetria Catastale
60	1049	466	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 2	F/3	NO
60	1049	467	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 2	F/3	NO
Totale		2			

Tabella 5

Si precisa che non è presente in catasto la planimetria catastale della p.lla 1049 subalterni 466 e 467 in quanto entrambi in corso di costruzione, l'individuazione dei subalterni è possibile dall' *Elaborato Planimetrico* (v. allegato 9 pag. 2) che riporta la dimostrazione grafica per subalterni.

Subalterno 467: accesso diretto dal corpo scala, il subalterno si presenta al rustico, le tamponature esterne sono finite con intonaco civile, la parete di delimitazione con il blocco scala si presenta priva di intonaco. Restano da realizzare le tramezzature per la realizzazione del bagno previsto in progetto, le pavimentazioni, gli infissi interni ed esterni, il controsoffitto e gli impianti.

Subalterno 466: accesso diretto dal corpo scala, il subalterno si presenta al rustico, le tamponature esterne sono finite con intonaco civile, sono presenti delle tramezzature realizzate in mattoni forati a delimitazione di un blocco bagni, che non corrisponde alla divisione prevista in progetto. Il terrazzo esterno facente parte dello stesso subalterno si presenta con il solaio di pavimentazione rivestito con guaina bituminosa. Restano internamente da realizzare le tramezzature per la realizzazione delle divisioni di progetto, le pavimentazioni, gli infissi interni ed esterni, il controsoffitto e gli impianti. Esternamente restano da realizzare le scale d'emergenza in acciaio, le pavimentazioni esterne ed i parapetti.



4.6 LOTTO 6

Piena ed intera proprietà di porzione di piano da destinare ad “Uffici e studi privati” ubicati in Catanzaro Viale Brutium al piano quarto, individuabili graficamente nella planimetria (v. allegato 7).

I locali sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al Foglio 60 Particella 1049 subalterni 130, 201, 202, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 212, 213, 215, 216, 219, 220, 221, per come riassunto nella tabella 6

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Planimetria Catastale
60	1049	130	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	201	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	202	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	204	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	205	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	206	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	207	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	208	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	209	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	210	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	212	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	213	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	215	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	216	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	219	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	220	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
60	1049	221	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano 4	F/3	NO
Totale		17			

Tabella 6

Si precisa che non sono presenti in catasto le planimetrie catastali della p.lla 1049 subalterni riportati in tabella 6, l'individuazione dei subalterni è possibile dall' *Elaborato Planimetrico* (v. allegato 9 pag.2) che riporta la dimostrazione grafica per subalterni.

Subalterno 219: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Nord-Est lato funicolare, ha accesso diretto dalla scala interna, lo stesso si presenta al rustico, le tamponature esterne sono finite con intonaco civile, così come l'intradosso del solaio, sono presenti gli infissi esterni (finestre). Restano internamente da realizzare, i giunti tecnici sia verticali che orizzontali, le tramezzature per la realizzazioni delle divisioni di progetto, le pavimentazioni, gli infissi interni, l'installazione delle porte esterne, l'eventuale controsoffitto ove previsto, gli impianti, andranno revisionati gli infissi esterni nelle parti danneggiate e/o mancanti. Esternamente restano da realizzare le scale d'emergenza in acciaio, le pavimentazioni esterne, ed i parapetti.

Subalterno 201: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, ha accesso diretto dall'area esterna destinata a parcheggio e sottostante la strada **colle antenna**, costituito da n. 18 locali compresi i servizi igienici, si presenta quasi finito, sono presenti le divisioni interne a delimitazione dei vari locali previsti in progetto, eccetto che per tre tratti a delimitazione dei locali aventi le finestre lato corte interna. Le pareti sono prevalentemente finite con intonaco civile, le stesse si presentano in pessimo stato di conservazione, in quanto sono presenti numerose e vistose lesioni sui paramenti murari ed all'attacco delle tramezzature con il soffitto. Restano da installare i lucernari previsti nell'area centrale priva di finestre. Alcuni degli infissi esterni andranno revisionati a seguito dei danneggiamenti conseguenti agli atti vandalici. Sono presenti le pavimentazioni, nei locali servizi igienici restano da posare i rivestimenti. Sono parzialmente da installare gli infissi interni, ed alcuni di essi sono da revisionare in quanto oggetto di atti vandalici. L'impianto idrico sanitario è da revisionare, sono stati divelti i collettori, rimangono da installare i sanitari. L'impianto di condizionamento è da completare, sono presenti gli attacchi a pavimento per i ventilconvettori. L'impianto elettrico è sottotraccia, lo stesso risulta in pessimo stato in quanto sono stati divelti i fili in rame.



Subalterno 202: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, ha accesso diretto dall'area destinata a parcheggio sottostante la strada **colle antenna**, si presenta al rustico, composto da tre locali e due servizi igienici. Le tamponature esterne sono finite con intonaco civile, sono presenti gli infissi esterni (finestre), sono presenti le divisioni a delimitazione dei locali previsti in progetto, tali divisioni realizzate in mattoni forati (21 fori) sono prive d'intonaco, restano da realizzare le pavimentazioni, gli infissi interni, l'installazione delle porte esterne, l'eventuale controsoffitto ove previsto e gli impianti.

Subalterno 204: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, costituito da n. 3 locali e un servizio igienico, ha accesso diretto dalla scala interna, si presenta al rustico, le tamponature esterne sono finite con intonaco civile, sono presenti gli infissi esterni (finestre), sono presenti le divisioni a delimitazione dei locali previsti in progetto, tali divisioni realizzate in mattoni forati (21 fori) sono prive di intonaco, sulle stesse sono evidenti le cassette porta frutti e le cassette di derivazione dell'impianto elettrico, mancano i tubi corrugati per il passaggio dei fili elettrici, restano da realizzare le pavimentazioni, gli infissi interni, l'eventuale controsoffitto ove previsto e gli impianti.

Subalterno 130: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, costituito da n. 5 locali e un servizio igienico, ha accesso diretto dalla scala interna, si presenta al rustico, le tamponature esterne sono finite con intonaco civile, sono presenti gli infissi esterni (finestre), sono presenti le divisioni a delimitazione dei locali previsti in progetto, tali divisioni realizzate in mattoni forati (21 fori) sono prive di intonaco, sulle stesse sono evidenti le cassette porta frutti e le cassette di derivazione dell'impianto elettrico, sono parzialmente presenti i tubi corrugati per il passaggio dei fili elettrici, restano da realizzare le pavimentazioni, gli infissi interni, l'eventuale controsoffitto ove previsto e gli impianti.

Subalterno 220: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, costituito da un locale, ha accesso diretto dall'area individuata dal subalterno 217 bene comune non censibile, le pareti sono finite con intonaco civile, il locale è pavimentato, sono presenti gli infissi esterni ed interni. È predisposto l'impianto elettrico sotto traccia, che dovrà essere completato con l'installazione dei fili elettrici e con l'apposizione dei frutti delle prese e degli interruttori. Lungo le pareti sono evidenti vistose lesioni, è inoltre da ripristinare la maniglia della porta d'ingresso.

Subalterno 221: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, costituito da due locali e due servizi igienici, ha accesso diretto dall'area individuata dal subalterno 217 bene comune non censibile, le pareti sono finite con intonaco civile, i locali sono pavimentati, ed i bagni sono dotati di rivestimento, sono presenti gli infissi esterni ed interni. È predisposto l'impianto elettrico sotto traccia, che dovrà essere completato con l'installazione dei fili elettrici e con l'apposizione delle prese e degli interruttori. È presente l'impianto idrico sanitario nel locale bagno, e restano da installare i sanitari. È da completare l'impianto di climatizzazione con l'installazione dei ventilconvettori. Lungo le pareti sono evidenti vistose lesioni, è inoltre presente sulla trave esterna un'area degradata per la presenza di umidità, sono da ripristinare alcune ante degli infissi esterni e le mostre della porta d'ingresso, restano da installare le porte interne.

Subalterno 212: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, costituito da un locale, ha accesso diretto dall'area individuata dal subalterno 217 bene comune non censibile, le pareti sono finite con intonaco civile, è presente il controsoffitto realizzato con pannelli in cartongesso, sono presenti le plafoniere d'illuminazione, il locale è pavimentato, sono presenti gli infissi esterni ed interni. È predisposto l'impianto elettrico sotto traccia, che dovrà essere completato con l'installazione dei fili elettrici e con l'apposizione delle prese e degli interruttori. È da completare l'impianto di climatizzazione con l'installazione dei ventilconvettori. Lungo le pareti sono presenti delle lesioni, sul tompagno esterno al disotto della finestra è presente un'area degradata per la presenza d'infiltrazioni.

Subalterno 213: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, costituito da un locale, ha accesso diretto dall'area individuata dal subalterno 217 bene comune non



censibile, le pareti sono finite con intonaco civile, il locale è pavimentato, sono presenti gli infissi esterni ed interni. È predisposto l'impianto elettrico sotto traccia, che dovrà essere completato con l'installazione dei fili elettrici e con l'apposizione delle prese e degli interruttori. È da completare l'impianto di climatizzazione con l'installazione dei ventilconvettori. Lungo le pareti sono presenti delle lesioni, è inoltre presente un tubo in acciaio che attraversa a vista una parete ed il soffitto.

Subalterno 215: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, costituito da due locali, entrambi hanno accesso diretto dall'area individuata dal subalterno 217 bene comune non censibile, le pareti sono finite con intonaco civile, gli stessi sono tra di loro comunicanti a mezzo porta interna, sono entrambi pavimentati, sono presenti gli infissi esterni, manca la porta interna di comunicazione tra gli stessi. È predisposto l'impianto elettrico sotto traccia, che dovrà essere completato con l'installazione dei fili elettrici e con l'apposizione delle prese e degli interruttori. È da completare l'impianto di climatizzazione con l'installazione dei ventilconvettori. Lungo le pareti sono presenti delle lesioni, resta da completare la chiusura del giunto tecnico sia orizzontale che verticale, vanno revisionate le porte esterne relativamente alle maniglie ed alle mostre.

Subalterno 216: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, costituito da un locale, ha accesso diretto dall'area individuata dal subalterno 217 bene comune non censibile, le pareti sono finite con intonaco civile, il locale è pavimentato, sono presenti gli infissi esterni ed interni. È predisposto l'impianto elettrico sotto traccia, che dovrà essere completato con l'installazione dei fili elettrici e con l'apposizione delle prese e degli interruttori. È da completare l'impianto di climatizzazione con l'installazione dei ventilconvettori. Lungo le pareti sono presenti delle lesioni, è inoltre presente un tubo in acciaio che attraversa a vista una parete ed il soffitto.

Subalterno 210: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, costituito da un locale, ha accesso diretto dall'area individuata dal subalterno 217 bene comune non censibile, le pareti sono finite con intonaco civile, il locale è pavimentato, sono presenti gli infissi esterni ed interni. È predisposto l'impianto elettrico sotto traccia, che dovrà essere completato con l'installazione dei fili elettrici e con l'apposizione delle prese e degli interruttori. È da completare l'impianto di climatizzazione con l'installazione dei ventilconvettori. Lungo le pareti sono presenti delle lesioni, è inoltre da revisionare la porta d'ingresso che si presenta scardinata.

Subalterno 209: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, costituito da due locali, entrambi hanno accesso diretto dall'area individuata dal subalterno 217 bene comune non censibile, le pareti sono finite con intonaco civile, gli stessi sono tra di loro comunicanti a mezzo porta interna, sono entrambi pavimentati, sono presenti gli infissi esterni, manca la porta interna ad uno dei due locali. È predisposto l'impianto elettrico sotto traccia, che dovrà essere completato con l'installazione dei fili elettrici e con l'apposizione delle prese e degli interruttori. È da completare l'impianto di climatizzazione con l'installazione dei ventilconvettori. Lungo le pareti sono presenti delle lesioni, resta da completare la chiusura del giunto tecnico sia orizzontale che verticale.

Subalterno 208: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, costituito da un locale, ha accesso diretto dall'area individuata dal subalterno 217 bene comune non censibile, le pareti sono finite con intonaco civile, il locale è pavimentato, sono presenti gli infissi esterni ed interni. È predisposto l'impianto elettrico sotto traccia, che dovrà essere completato con l'installazione dei fili elettrici e con l'apposizione delle prese e degli interruttori. È da completare l'impianto di climatizzazione con l'installazione dei ventilconvettori. Lungo le pareti sono presenti delle lesioni, è inoltre da revisionare la porta d'ingresso priva di maniglia.

Subalterno 209: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, costituito da due locali, entrambi hanno accesso diretto dall'area individuata dal subalterno 217 bene comune non censibile, le pareti sono finite con intonaco civile, gli stessi sono tra di loro comunicanti a mezzo porta interna, sono entrambi pavimentati, sono presenti gli infissi esterni, manca la porta interna ad uno dei due locali. È predisposto l'impianto elettrico sotto traccia, che dovrà essere completato con l'installazione dei fili elettrici e con l'apposizione delle prese e degli interruttori. È da completare



l'impianto di climatizzazione con l'installazione dei ventilconvettori. Lungo le pareti sono presenti delle lesioni e sulla tamponatura esterna sotto le finestre sono presenti aree degradate a seguito d'infiltrazioni.

Subalterno 206: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, costituito da due locali, hanno accesso diretto dall'area individuata dal subalterno 217 bene comune non censibile, le pareti sono finite con intonaco civile, i due locali maggiori sono tra di loro comunicanti a mezzo porta interna, sono pavimentati, sono presenti gli infissi esterni. È predisposto l'impianto elettrico sotto traccia, che dovrà essere completato con l'installazione dei fili elettrici e con l'apposizione delle prese e degli interruttori. È da completare l'impianto di climatizzazione con l'installazione dei ventilconvettori. Lungo le pareti sono presenti delle lesioni e sulla tamponatura esterna sotto le finestre sono presenti aree degradate a seguito d'infiltrazioni.

Subalterno 205: subalterno compreso nel corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest lato Viale Brutium, costituito da due locali ed un servizio igienico, comunicanti direttamente con il subalterno 217 bene comune non censibile, dal quale dovrà essere separato da tramezzatura da realizzare, le pareti sono finite con intonaco civile, è presente il controsoffitto realizzato con pannelli in cartongesso, sono presenti le plafoniere d'illuminazione, i locali sono pavimentati, ed il bagno è dotato di rivestimento, sono presenti gli infissi esterni. È predisposto l'impianto elettrico sotto traccia, che dovrà essere completato con l'installazione dei fili elettrici e con l'apposizione delle prese e degli interruttori. È presente l'impianto idrico sanitario nel locale bagno, e restano da installare i sanitari, oltre che il collettore dell'impianto idrico divelto a seguito di atti vandalici. È da completare l'impianto di climatizzazione con l'installazione dei ventilconvettori. Lungo le pareti sono presenti delle lesioni e sulla tamponatura esterna sotto le finestre sono presenti aree degradate a seguito d'infiltrazioni, restano da installare le porte interne.

5 CRITERIO DI STIMA E ATTRIBUZIONE DEL VALORE AI SINGOLI LOTTI

5.1 SCOPO DELLA STIMA

Come richiesto, lo scopo della stima è quello d'indicare il prezzo base dei lotti tenuto conto dello stato di fatto dei beni da vendere e delle spese in percentuale riferibili a ciascun bene per il completamento delle parti comuni.

5.2 METODOLOGIA ADOTTATA

Per come precisato in precedenza, i singoli lotti oggetto di stima sono parte integrante di un complesso edilizio, destinato a Centro Commerciale e Direzionale, in corso di costruzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima per confronto diretto o comparativa, consistente nella individuazione di unità immobiliari simili per condizioni *intrinseche ed estrinseche* a quelle oggetto di stima per i quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita ed esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il bene oggetto di stima ed i beni di confronto. A tale valore *normale* di mercato si dovranno applicare le eventuali relative aggiunte e detrazioni, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

5.3 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare, così come pubblicato nel "Rapporto Immobiliare 2018 – Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva" ad opera dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) riporta nel primo capitolo una panoramica del mercato nazionale degli immobili non residenziali, specificando nei capitoli successivi l'analisi dei mercati immobiliari relativamente agli uffici, ai negozi ed al settore produttivo, in termini di volumi di compravendite realizzate nel 2017, l'intensità di mercato e livello di quotazioni immobiliari medie per regione, area territoriale e maggiori città italiane.



Sono inoltre riportati gli indici territoriali riguardanti le quotazioni medie e l'intensità di mercato IMI², oltre alla stima del valore di scambio per le destinazioni per le varie destinazioni d'uso.

Dall'esame di tali dati si evince che il mercato immobiliare, per le tipologie *non residenziali*, in termini di NTN³ nazionale, evidenzia che la flessione dei volumi di compravendita sia iniziata nel 2006, con un calo particolarmente accentuato negli anni 2008 e 2009. Dopo il biennio 2010-2011 le compravendite contengono le perdite e addirittura accennano una piccola ripresa (produttivo), gli scambi sono nuovamente in rapido calo nel 2012, un andamento che si conferma anche con una minore intensità nel 2013. Nel 2014 e nel 2015 le flessioni si attenuano fino ad emergere i primi segnali di un inversione di tendenza che si è poi concretizzata nella ripresa degli ultimi due anni (2016 e 2017).

I volumi di compravendita degli *uffici* nel 2017, seppure con un tasso più che dimezzato rispetto a quello dell'anno precedente, risultano in crescita se riferiti al territorio nazionale, mentre invece, i dati relativi al Sud, ed in particolare per la regione Calabria, presentano dei valori negativi sia in termini di variazione percentuale dell'NTN (-9,4%) che nell'indice IMI (-0,11%) che migliorano e risultano positivi solo nel capoluogo per il quale denotano il perdurare di una stagnazione del mercato.

I volumi di compravendita dei negozi nel 2017, seppure con un tasso più che dimezzato rispetto a quello dell'anno precedente, risultano in crescita se riferiti al territorio nazionale, mentre invece, i dati relativi al Sud, presentano dei valori che denotano il perdurare di una stagnazione del mercato.

Relativamente ai valori di mercato l'OMI calcola per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale); i dati nazionali e per area territoriale, mostrano, ancora, senza eccezioni, un calo generalizzato dei valori sia per i negozi, sia per gli uffici, sia per il produttivo, con tassi tra loro non molto dissimili (passano dal -2,4% del produttivo al -1,6% degli uffici). L'indice delle quotazioni OMI mostra valori sempre in calo dal 2008, ad eccezione del settore produttivo che fino al 2010 sono cresciuti, anche se in misura lieve. I negozi sono il segmento del non residenziale con maggior perdita di valore, circa il 20% negli ultimi 9 anni.

Le quotazioni degli uffici nel 2017, presentano tutte dei valori negativi rispetto all'anno precedente, sia come area Sud che come regione Calabria (-0,2%), registrando un valore negativo maggiore per i Capoluoghi della Calabria (-0,9%).

Le quotazioni dei negozi nel 2017, presentano tutte dei valori negativi rispetto all'anno precedente, sia come area Sud che come regione Calabria (-3,1%), registrando un picco per i Capoluoghi della Calabria (-10,5%).

5.4 STIMA PER CONFRONTO DIRETTO O COMPARATIVA

Il criterio Sintetico-Comparativo, consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o comunque assimilabili a quello oggetto di stima, successivamente uniformati mediante appositi coefficienti correttivi in funzione degli elementi che concorrono alla omogeneizzazione (caratteristiche intrinseche ed estrinseche).

La determinazione del valore viene eseguita in base al parametro tecnico mq di superficie commerciale coperta ragguagliata, assumendo i corrispondenti valori unitari di mercato (€/mq) ricercati.

Considerato l'andamento del mercato immobiliare, non potendo prendere come riferimento gli stessi valori riscontrati nelle compravendite avvenute all'interno dello stesso complesso, essendo le stesse di data non recente e riferite ad un contesto economico che è mutato rispetto all'attuale, si è ritenuto opportuno procedere ricercando i valori attuali medi di mercato per la zona, a mezzo interviste telefoniche presso le agenzie immobiliari di zona (*comparables*) oltre alla consultazione di documentazione utile

² Grado di intensità del mercato immobiliare: è dato dal rapporto tra il numero delle compravendite (NTN) e lo stock relativo (lo stock è il numero di unità immobiliari presenti in un Comune, distinte per le tipologie edilizie).

³ Numero di transazioni normalizzate: Rappresenta il numero di transazioni" avvenute nell'anno, rispetto alle quote di proprietà .



pubblicata. In particolare si è fatto riferimento ai valori desunti da listini editi da operatori specializzati, fra i quali in primo luogo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. allegat 16 pp.1-4).

Inoltre altri valori di riferimento per la zona in oggetto sono stati ricavati dal *borsino immobiliare*, che per la zona di "Cava" e "Campagnella" riporta i valori indicati nella tabella (v. allegato 16 pag.5). Dall'esame di questi valori e dal raffronto con quelli indicati dall'OMI, si è potuto verificare che essi sono inferiori alla forbice indicata dall'OMI e riportata nella Tabella 7.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

L'immobile oggetto di stima, nel suo complesso, dai dati rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, è così individuato:

Fascia/zona: *Periferica/Cava, Campagnella*;

Codice zona: *D2*;

Microzona: *5*;

Tipologia prevalente: *Abitazioni di tipo economico*.

Per ognuna delle *destinazioni d'uso* comprese all'interno del complesso edilizio sono state riportate nella tabella seguente i corrispondenti valori riscontrati in banca dati OMI:

Agenzia delle entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari FONTE: OMI Anno 2018 -Semestre 1	VALORE MERCATO		
	MIN	MAX	MEDIO
Destinazione	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
A/10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	1 000,00	1 400,00	1 200,00
C/1 - NEGOZI E BOTTEGHE	980,00	1 400,00	1 190,00
C/2 - MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO	425,00	620,00	522,50
C/6 - AUTORIMESSA/Scoperta	190,00	235,00	212,50
C/6 - AUTORIMESSA/Coperta	285,00	380,00	332,50
C/6 - AUTORIMESSA/BOX	380,00	520,00	450,00
D/7 - LOCALI PER SPECIALI ESIGENZE*	425,00	620,00	522,50

Tabella 7 - * valori stimati dal C.T.U. non riportati in banca dati OMI.

Pertanto, preso atto che le risultanze delle ricerche effettuate riconducono ai valori di mercato prossimi a quelli indicati dall'osservatorio immobiliare (OMI), si ritiene opportuno, ai fini della stima del bene immobile in esame, prendere come riferimento i valori pubblicati da questo istituto.

In considerazione del fatto che il complesso in oggetto per caratteristiche tipologiche, intrinseche ed estrinseche, si differenzia dall'ordinarietà della zona, quindi, tenuto conto che a lavori ultimati, lo stesso avrà caratteristiche fuori dall'ordinarietà rispetto alle così dette "*condizioni normali*" prese in considerazione dall'OMI e tenendo in conto delle attuali condizioni di mercato, sono stati presi come riferimento i valori minimi, individuabili per ciascuna destinazione (v. Tabella 7).

Le destinazioni d'uso riportate nella Tabella 7, provengono da quelle rilevate dalla documentazione catastale; si precisa che per i locali in corso di costruzione o di definizione (F/3-F/4), si è fatto riferimento alla destinazione d'uso indicata negli elaborati progettuali assentiti.



La superficie commerciale è stata determinata secondo le modalità di calcolo indicate dalle norme UNI 10750 e del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che fanno riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138; per il calcolo della superficie commerciale ragguagliata dei locali non omogenei, sono stati utilizzati i coefficienti riportati in Tabella 8,

Coefficienti di ragguaglio	
Tipo di pertinenza	Coefficiente
Locali deposito	0.5
Terrazzo	0.1
Area Esterna	0.2
Posti auto scoperti	0.2

Tabella 8

ottenendo così le superfici commerciali ragguagliate distinte per *piano* e quindi per *lotto*.

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cate goria	Sup. Utile	Tipo Unità Principale	Sup. Unità Principale	Superficie commerciale ragguagliata
60	1049	152	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2 C/2		22,53	Locale Deposito	29,52	29,52
60	1049	292	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2 C/2		18,12	Locale Deposito	22,83	22,83
60	1049	293	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2 C/2		25,98	Locale Deposito	32,64	32,64
60	1049	294	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2 C/2		24,21	Locale Deposito	30,97	30,97
60	1049	301	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2 C/2		13,3	Locale Deposito	17,63	17,63
60	1049	302	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2 C/2		10,81	Locale Deposito	14,64	14,64
60	1049	309	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2 C/2		15,2	Locale Deposito	22,37	22,37
60	1049	310	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2 C/2		20,32	Locale Deposito	27,46	27,46
60	1049	315	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2 C/2		10,26	Locale Deposito	14,56	14,56
60	1049	316	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2 C/2		10,31	Locale Deposito	15	15,00
60	1049	317	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2 C/2		23,09	Locale Deposito	29,71	29,71
60	1049	318	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S2 C/2		16,49	Locale Deposito	22,28	22,28
		12,00			210,62			279,61

Tabella 9 – Superficie commerciale LOTTO 1

Il Lotto 1 individuato al piano seminterrato S2, è costituito da n. 12 locali con destinazione catastale C/2 “Magazzini e locali deposito” distinti ai subalterni 152, 292, 293, 294, 301, 302, 309, 310, 315, 316, 317, 318 aventi nell’insieme una **superficie commerciale totale pari a 279,61 mq.**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cate goria	Sup. Utile	Tipo Unità Principale	Sup. Unità Principale	Superficie commerciale ragguagliata
60	1049	325	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1 C/2		10,45	Locale Deposito	13,54	13,54
60	1049	326	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1 C/2		40,83	Locale Deposito	49,37	49,37
60	1049	327	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1 C/2		14,59	Locale Deposito	19,76	19,76
60	1049	328	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1 C/2		10,96	Locale Deposito	14,02	14,02
60	1049	329	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1 C/2		10,96	Locale Deposito	14,02	14,02
60	1049	330	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1 C/2		22,65	Locale Deposito	28,5	28,50
60	1049	331	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1 C/2		16,27	Locale Deposito	19,34	19,34
60	1049	332	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1 C/2		17,69	Locale Deposito	21,32	21,32
60	1049	333	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1 C/2		45,58	Locale Deposito	52,75	52,75
60	1049	334	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1 C/2		24,87	Locale Deposito	30,88	30,88
60	1049	335	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1 C/2		22,97	Locale Deposito	27,56	27,56
60	1049	353	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1 F/3		56,07	Locale Deposito	61,99	61,99
60	1049	354	CATANZARO VIALE BRUTIUM, Piano S1 F/3		68,9	Locale Deposito	79,04	79,04
		13,00			362,79			432,09

Tabella 10 – Superficie commerciale LOTTO 2

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cate goria	Sup. Utile	Tipo Unità Principale	Sup. Unità Principale	Superficie commerciale ragguagliata
60	1049	106	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	50,93	Negozi e Botteghe	56,81	56,81
60	1049	107	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	30,92	Negozi e Botteghe	34,59	34,59
60	1049	110	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	A/10	150,89	Uffici e Studi Privat	169,12	169,12
60	1049	133	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	25,6	Negozi e Botteghe	29,73	29,73
60	1049	137	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	24,35	Negozi e Botteghe	27,62	27,62
60	1049	141	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	28,39	Negozi e Botteghe	30,57	30,57
60	1049	170	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	31,94	Negozi e Botteghe	35,09	35,09
60	1049	171	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	104,19	Negozi e Botteghe	110,96	110,96
60	1049	233	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	50,77	Negozi e Botteghe	55,81	55,81
60	1049	236	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	25,35	Negozi e Botteghe	29,25	29,25
60	1049	237	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	26,4	Negozi e Botteghe	29,05	29,05
60	1049	241	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	28,93	Negozi e Botteghe	31,84	31,84
60	1049	242	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	62,47	Negozi e Botteghe	65,42	65,42
60	1049	247	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	28	Negozi e Botteghe	30,89	30,89
60	1049	250	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	32,34	Negozi e Botteghe	35,91	35,91
60	1049	251	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	22,1	Negozi e Botteghe	25,46	25,46
60	1049	253	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	46,06	Negozi e Botteghe	50,29	50,29
60	1049	254	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	76,29	Negozi e Botteghe	82,38	82,38
60	1049	255	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	30,41	Negozi e Botteghe	33,22	33,22
60	1049	256	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	107,37	Negozi e Botteghe	114,24	114,24
60	1049	265	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	29,21	Negozi e Botteghe	31,91	31,91
60	1049	266	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	33,01	Negozi e Botteghe	35,05	35,05
60	1049	267	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	28,49	Negozi e Botteghe	30,8	30,80
60	1049	270	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	33	Negozi e Botteghe	34,92	34,92
60	1049	273	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	26,44	Negozi e Botteghe	30,84	30,84
60	1049	276	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	30,14	Negozi e Botteghe	33,67	33,67
60	1049	277	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	C/1	27,7	Negozi e Botteghe	30,42	30,42
60	1049	465	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 1	F/3	159,48	Negozi e Botteghe	168,01	168,01
		28,00			1 351,17			1 473,87

Tabella 12 – Superficie commerciale LOTTO 4

Il Lotto 4 individuato al piano 1, è costituito da n. 27 locali con destinazione catastale C/1 “Negozi e botteghe” distinti ai subalterni 106, 107, 133, 137, 141, 170, 171, 233, 236, 237, 241, 242, 247, 250, 251, 253, 254, 255, 256, 265, 266, 267, 270, 273, 276, 277, da n. 1 locale con destinazione catastale A/10 “Uffici e Studi Privati” distinto al subalterno 110, e da n. 1 locale con destinazione catastale attuale F/3 “Unità in corso di costruzioni” ma che da progetto sarà destinato a Negozio e Bottega (C/1) distinto al subalterno 465, aventi nell’insieme una **superficie commerciale totale pari a 1.473,87 mq.**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cate goria	Sup. Utile	Tipo Unità Principale	Sup. Unità Principale	Superficie commerciale ragguagliata
60	1049	466	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 2	F/3	785,74	Uffici e Studi Priv	869,15	962,63
60	1049	467	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 2	F/3	114,64	Uffici e Studi Priv	128,23	128,23
		2,00			900,38			1 090,86

Tabella 13 – Superficie commerciale LOTTO 5

Il Lotto 5 individuato al piano 2, è costituito da n. 2 locali con destinazione catastale attuale F/3 “Unità in corso di costruzione” ma che da progetto saranno destinati ad Uffici e studi privati A/10, distinti ai subalterni 466, 467 aventi nell’insieme una **superficie commerciale totale pari a 1.090,86 mq.**



Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cate goria	Sup. Utile	Tipo Unità Principale	Sup. Unità Principale	Superficie commerciale ragguagliata
60	1049	130	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	84,95	Uffici e Studi Privati	95,79	95,79
60	1049	201	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	243,07	Uffici e Studi Privati	268,54	268,54
60	1049	202	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	63,17	Uffici e Studi Privati	73,14	73,14
60	1049	204	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	98,47	Uffici e Studi Privati	108,68	108,68
60	1049	205	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	107,04	Uffici e Studi Privati	118,27	118,27
60	1049	206	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	52,81	Uffici e Studi Privati	60,38	60,38
60	1049	207	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	43,83	Uffici e Studi Privati	49,77	49,77
60	1049	208	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	34,65	Uffici e Studi Privati	37,94	37,94
60	1049	209	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	36,82	Uffici e Studi Privati	42,81	42,81
60	1049	210	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	15,93	Uffici e Studi Privati	20,01	20,01
60	1049	212	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	59,81	Uffici e Studi Privati	64,59	64,59
60	1049	213	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	13,54	Uffici e Studi Privati	15,82	15,82
60	1049	215	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	34,13	Uffici e Studi Privati	39,71	39,71
60	1049	216	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	15,91	Uffici e Studi Privati	20,01	20,01
60	1049	219	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	1054,9	Uffici e Studi Privati	1158,15	1 158,15
60	1049	220	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	15,73	Uffici e Studi Privati	17,93	17,93
60	1049	221	CATANZARO VIALE BRUTIIUM, Piano 4	F/3	97,17	Uffici e Studi Privati	108,03	108,03
		17,00			2 071,93			2 299,57

Tabella 14 – Superficie commerciale LOTTO 6

Il Lotto 6 individuato al piano 4, è costituito da n. 17 locali con destinazione catastale attuale F/3 “Unità in corso di costruzione” ma che da progetto saranno destinati ad Uffici e studi privati A/10, distinti ai subalterni 130, 201, 202, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 212, 213, 215, 216, 219, 220, 221 aventi nell’insieme una **superficie commerciale totale pari a 2.299,57 mq.**

5.5 STIMA DEL VALORE DEI BENI A LAVORI COMPLETATI

Individuate le superfici commerciali, procedendo con il prodotto delle superfici per il valore unitario preso a riferimento per ciascuna destinazione (v. tabella 7), si ottiene il valore di ciascun locale componente il lotto in esame, valore riferito a lavori completati, pertanto a costruzione ultimata. Di seguito si riportano i valori stimati distinti per ciascun lotto:

5.5.1 LOTTO 1 – VALORE A COSTRUZIONE ULTIMATA

Superficie commerciale Lotto 1 (Locali deposito) 279,61 mq

Valore unitario (Locale Deposito) 425,00 €/mq

Valore Lotto 1 279,61 mq x 425,00 € = 118.834,25 €

Il **valore attribuito al Lotto 1 in condizioni normali, ed a costruzione ultimata**, è stimato in **118.834,00 €.**

5.5.2 LOTTO 2 – VALORE A COSTRUZIONE ULTIMATA

Superficie commerciale Lotto 2 (Locali deposito) 432,09 mq

Valore unitario (Locale Deposito) 425,00 €/mq

Valore Lotto 2 432,09 mq x 425,00 € = 183.638,25 €

Il **valore attribuito al Lotto 2 in condizioni normali, ed a costruzione ultimata**, è stimato in **183.638,00 €.**



5.5.3 LOTTO 3 – VALORE A COSTRUZIONE ULTIMATA

Superficie commerciale Lotto 3 (Negozi e Botteghe)	2.043,74	mq
Superficie commerciale Lotto 3 (Locali deposito)	182,74	mq
Valore unitario (Negozi e Botteghe)	980,00	€/mq
Valore unitario (Locali deposito)	425,00	€/mq
Valore Lotto 3 (Negozi e Botteghe)	$2.043,74\text{mq} \times 980,00 \text{€} = 2.002.860,30 \text{€}$	
Valore Lotto 3 (Locali deposito)	$182,74 \text{mq} \times 425,00 \text{€} = 77.664,50 \text{€}$	
Valore Lotto 3	$2.002.860,30 \text{€} + 77.664,50 \text{€} = 2.080.524,80 \text{€}$	

Il *valore attribuito al Lotto 3 in condizioni normali, ed a costruzione ultimata*, è stimato in **2.080.525,00 €**.

5.5.4 LOTTO 4 – VALORE A COSTRUZIONE ULTIMATA

Superficie commerciale Lotto 4 (Locali deposito)	1.304,75	mq
Superficie commerciale Lotto 4 (Uffici e studi privati)	169,12	mq
Valore unitario (Locali Deposito)	980,00	€/mq
Valore unitario (Uffici e studi privati)	1000,00	€/mq
Valore Lotto 4 (Locali deposito)	$1.304,75 \text{mq} \times 980,00 \text{€} = 1.278.655,00 \text{€}$	
Valore Lotto 4 (Uffici e studi privati)	$169,12 \text{mq} \times 1000,00 \text{€} = 169.120,00 \text{€}$	
Valore Lotto 4	$1.278.655,00 \text{€} + 169.120,00 \text{€} = 1.447.775,00 \text{€}$	

Il *valore attribuito al Lotto 4 in condizioni normali, ed a costruzione ultimata*, è stimato in **1.447.775,00 €**.

5.5.5 LOTTO 5 – VALORE A COSTRUZIONE ULTIMATA

Superficie commerciale Lotto 5 (Uffici e studi privati)	1.090,86	mq
Valore unitario (Uffici e studi privati)	1.000,00	€/mq
Valore Lotto 5	$1.090,00 \text{mq} \times 1.000,00 \text{€} = 1.090.863,00 \text{€}$	

Il *valore attribuito al Lotto 5 in condizioni normali, ed a costruzione ultimata*, è stimato in **1.090.863 €**.

5.5.6 LOTTO 6 – VALORE A COSTRUZIONE ULTIMATA

Superficie commerciale Lotto 6 (Uffici e studi privati)	2.299,57	mq
Valore unitario (Uffici e studi privati)	1.000,00	€/mq
Valore Lotto 6	$2.299,57 \text{mq} \times 1.000,00 \text{€} = 2.299.570,00 \text{€}$	

Il *valore attribuito al Lotto 6 in condizioni normali, ed a costruzione ultimata*, è stimato in **2.299.570 €**.



5.6 STIMA DEL VALORE DEI BENI ALLO STATO ATTUALE

Il valore dei locali componenti i vari lotti, nello stato di fatto in cui si trovano, si ricava dal valore degli stessi a lavori ultimati al netto del costo dei lavori di completamento ancora da realizzare. Il tutto in conformità ai principi estimativi già richiamati al punto 5.4 e stabilisce che il perito nella valutazione economica di un bene, dapprima determina il valore normale, poi esegue aggiunte e detrazioni per riportare il bene nelle reali condizioni del momento di stima.

Ai fini della quantificazione dei costi dei lavori di completamento, si è innanzitutto cercato di stabilire qual è l'incidenza percentuale dei costi delle singole lavorazioni occorrenti per la realizzazione di edifici del comparto *terziario*, utilizzando all'uopo il Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie edito dalla **DEI Tipografia del Genio Civile edizione 2014**, con particolare riguardo ad un *centro commerciale e direzionale (Uffici)* si sono ricavate le percentuali d'incidenza per come indicato di seguito:

CENTRO COMMERCIALE		UFFICI	
Descrizione opere	Incidenza %	Descrizione opere	Incidenza %
Movimento Terra	3	Scavi e rinterrì	0,92
Fondazioni	6,15	Opere in c.a.	19,67
Strutture tradizionali, prefabbricati, acciaio	27,85	Prefabbricati in c.l.s. non strutturati	2,62
Pannelli prefabbricati	3,1	Vespai sottofondi e massetti	1,75
Murature, tavolati e intonaci	3,8	Pavimenti e rivestimenti	8,03
Impermeabilizzazioni, lucernai e cupolini	3,6	Isolamento e impermeabilizzazioni	2,61
Controsoffitti	2,8	Murature e tavolati	3,03
Pavimenti e rivestimenti	7,3	Muratura F.V.	1,28
Serramenti	3,9	Intonaci	0,82
Impianto Elettrico	7,6	Canne Fumarie	0,87
Impianto Termomeccanico	9,6	Pareti Mobili	4,41
Impianto sollevamento speciali	3,2	Controsoffitti	5,34
Sistemazione esterna	10,3	Opere in ferro	0,86
Finiture	4,7	Opere da pittore	1,07
Varie e allacci definitivi	3,1	Serramenti	7,79
	100	Impianto idro termosanitario e condizionamento	19,46
		Impianto elettrico	15,47
		Gabbia di Faraday	0,37
		Impianti elevatori	3,64
			100

Tabella 15



Dall'analisi dello stato dei luoghi, dallo stato di manutenzione, dall'individuazione delle opere necessarie per il completamento del complesso nel suo insieme, il C.T.U. sulla base anche di una consolidata esperienza nel campo estimativo, ha determinato la percentuale di decurtazione da applicare ad ogni *piano* del fabbricato, in considerazione dell'omogeneità delle *destinazioni d'uso* degli stessi.

Percentuale di decurtazione	
Piano Seminterrato S2	20,77
Piano Seminterrato S1	22,74
Piano Terra	23,10
Piano 1°	30,41
Piano 2°	44,60
Piano 4°	41,13

Tabella 16

Pertanto dal valore a costruzione ultimata, riducendo gli stessi delle percentuali indicate in tabella 8, otteniamo il valore dei lotti allo stato attuale avendo tenuto conto delle opere ancora da realizzare.

5.6.1 LOTTO 1 – VALORE ALLO STATO ATTUALE

Valore a costruzione ultimata Lotto 1	118.834,25	€
Percentuale di decurtazione	20,77	%
Valore allo stato attuale Lotto 1		

$$118.834,25 \text{ €} - ((118.834,25 \text{ €} \times 20,77) / 100) =$$

$$= 118.834,25 \text{ €} - 24.681,87 \text{ €} = 94.152,38 \text{ €}$$

Il *valore attribuito al Lotto 1 allo stato attuale*, è stimato in **94.152,00 €**.

5.6.2 LOTTO 2 – VALORE ALLO STATO ATTUALE

Valore a costruzione ultimata Lotto 2	183.638,25	€;
Percentuale di decurtazione	22,74	%;
Valore allo stato attuale Lotto 2		

$$183.638,25 \text{ €} - ((183.638,25 \text{ €} \times 22,74) / 100) =$$

$$183.638,25 \text{ €} - 41.759,34 \text{ €} = 141.878,91 \text{ €}$$

Il *valore attribuito al Lotto 2 allo stato attuale*, è stimato in **141.879,00 €**.

5.6.3 LOTTO 3 – VALORE ALLO STATO ATTUALE

Valore a costruzione ultimata Lotto 3	2.080.524,80	€
Percentuale di decurtazione	23,10	%
Valore allo stato attuale Lotto 3		

$$2.080.524,80 \text{ €} - ((2.080.524,80 \text{ €} \times 23,10) / 100) =$$

$$2.080.524,80 \text{ €} - 480.601,23 \text{ €} = 1.599.923,57 \text{ €}$$

Il *valore attribuito al Lotto 3 allo stato attuale*, è stimato in **1.599.924,00 €**.

5.6.4 LOTTO 4 – VALORE ALLO STATO ATTUALE

Valore a costruzione ultimata Lotto 4	1.447.775,00	€
Percentuale di decurtazione	30,41	%



Valore allo stato attuale Lotto 4

$$1.447.775,00 \text{ €} - ((1.447.775,00 \text{ €} \times 30,41) / 100) =$$

$$1.447.775,00 \text{ €} - 440.268,38 \text{ €} = 1.007.506,62 \text{ €}$$

Il *valore attribuito al Lotto 4 allo stato attuale* è stimato in **1.007.507,00 €**.

5.6.5 LOTTO 5 – VALORE ALLO STATO ATTUALE

Valore a costruzione ultimata Lotto 5 1.090.863,00 €

Percentuale di decurtazione 44,60 %

Valore allo stato attuale Lotto 5

$$1.090.863,00 \text{ €} - ((1.090.863,00 \text{ €} \times 44,60) / 100) =$$

$$1.090.863,00 \text{ €} - 486.524,90 \text{ €} = 604.338,10 \text{ €}$$

Il *valore attribuito al Lotto 5 allo stato attuale*, è stimato in **604.338,00 €**.

5.6.6 LOTTO 6 – VALORE ALLO STATO ATTUALE

Valore a costruzione ultimata Lotto 6 2.299.570,00 €

Percentuale di decurtazione 44,60 %

Valore allo stato attuale Lotto 6

$$2.299.570,00 \text{ €} - ((2.299.570,00 \text{ €} \times 44,60) / 100) =$$

$$2.299.570,00 \text{ €} - 945.813,14 \text{ €} = 1.353.756,86 \text{ €}$$

Il *valore attribuito al Lotto 6 allo stato attuale*, è stimato in **1.353.757,00 €**.

5.7 STIMA PREZZO A BASE D'ASTA

Lo scrivente ritiene di proporre un prezzo a base d'asta decurtato del 20% rispetto al valore di mercato allo stato attuale precedentemente determinato, a seguito delle seguenti valutazioni di demerito:

- Impossibilità di visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente, come nel caso di libero mercato;
- Ridotta efficacia della pubblicità immobiliare in quanto il mercato degli incanti prevede barriere all'accesso;
- Le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il tradizionale acquisto d'immobili sul libero mercato;
- La valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;
- La pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato, in quanto gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta;
- Per la mancata operatività della garanzia per vizi;
- Per la possibile svalutazione che l'immobile incorre dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.



Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 20 % del valore di mercato desunto in precedenza, si ottiene per ciascun Lotto:

5.7.1 LOTTO 1 – PREZZO BASE ASTA

Il valore attribuito al Lotto 1 allo stato attuale, è stimato in 94.152,00 €

Percentuale di riduzione 20 %

Valore allo stato attuale Lotto 1

$$94.152,00 \text{ €} - ((94.152,00 \text{ €} \times 20) / 100) = \\ = 94.152,00 \text{ €} - 18.830,40 \text{ €} = 75.321,60 \text{ €}$$

Il **Prezzo a Base D'Asta del Lotto 1**, è stimato in **75.322,00 €**.

5.7.2 LOTTO 2 – PREZZO BASE ASTA

Il valore attribuito al Lotto 2 allo stato attuale, è stimato in 141.879,00 €

Percentuale di riduzione 20 %

Valore allo stato attuale Lotto 2

$$141.879,00 \text{ €} - ((141.879,00 \text{ €} \times 20) / 100) = \\ = 141.879,00 \text{ €} - 28.375,80 \text{ €} = 113.503,20 \text{ €}$$

Il **Prezzo a Base D'Asta del Lotto 2**, è stimato in **113.503,00 €**.

5.7.3 LOTTO 3 – PREZZO BASE ASTA

Il valore attribuito al Lotto 3 allo stato attuale, è stimato in 1.599.924,00 €

Percentuale di riduzione 20 %

Valore allo stato attuale Lotto 3

$$1.599.924,00 \text{ €} - ((1.599.924,00 \text{ €} \times 20) / 100) = \\ = 1.599.924,00 \text{ €} - 319.984,80 \text{ €} = 1.279.939,20 \text{ €}$$

Il **Prezzo a Base D'Asta del Lotto 3**, è stimato in **1.279.939,00 €**.

5.7.4 LOTTO 4 – PREZZO BASE ASTA

Il valore attribuito al Lotto 4 allo stato attuale è stimato in 1.007.507,00 €

Percentuale di riduzione 20 %

Valore allo stato attuale Lotto 4

$$1.007.507,00 \text{ €} - ((1.007.507,00 \text{ €} \times 20) / 100) = \\ = 1.007.507,00 \text{ €} - 201.501,40 \text{ €} = 806.005,60 \text{ €}$$

Il **Prezzo a Base D'Asta del Lotto 4** è stimato in **806.006,00 €**.

5.7.5 LOTTO 5 – PREZZO BASE ASTA

Il valore attribuito al Lotto 5 allo stato attuale, è stimato in 604.338,00 €



Percentuale di riduzione	20	%
Valore allo stato attuale Lotto 5	$604.338,00 \text{ €} - ((604.338,00 \text{ €} \times 20) / 100) =$ $= 604.338,00 \text{ €} - 120.867,60 \text{ €} = 483.470,40 \text{ €}$	

Il **Prezzo a Base D'Asta del Lotto 5**, è stimato in **483.470,00 €**.

5.7.6 LOTTO 6 – PREZZO BASE ASTA

Il valore attribuito al Lotto 6 allo stato attuale, è stimato in	1.353.757,00	€
Percentuale di riduzione	20	%
Valore allo stato attuale Lotto 6	$1.353.757,00 \text{ €} - ((1.353.757,00 \text{ €} \times 20) / 100) =$ $= 1.353.757,00 \text{ €} - 270.751,40 \text{ €} = 1.083.005,60 \text{ €}$	

Il **Prezzo a Base D'Asta del Lotto 6**, è stimato in **1.083.006,00€**.

6 CONCLUSIONI

Si precisa, che tutti gli immobili facenti parte dei vari lotti, sono privi di Attestato di prestazione energetica, oltre che della Dichiarazione di agibilità.

In definitiva di seguito si riporta una tabella riepilogativa relativa al valore dei singoli lotti per come sopra già riportato:

Valori a base d'asta	
Lotto 1	75.322,00 €
Lotto 2	113.503,00 €
Lotto 3	1.279.939,00 €
Lotto 4	806.006,00 €
Lotto 5	483.470,00 €
Lotto 6	1.083.006,00 €
	3.841.246,00 €

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o eventuale integrazione.



7 ALLEGATI

La seguente documentazione è stata trasmessa in data 27/11/2018:

Allegato	N.		Oggetto:	Numero Pagine	Formato (mm)
Allegato	1	-	Tav.1 Piano S2	1	1055x800
Allegato	2	-	Tav.1 Piano S1	1	1304x850
Allegato	3	-	Tav.3 Piano T	1	1408x900
Allegato	4	-	Tav.4 Piano 1°	1	1332x871
Allegato	5	-	Tav.5 Piano 2°	1	1400x900
Allegato	6	-	Tav.6 Piano 3°	1	1378x874
Allegato	7	-	Tav.7 Piano 4°	1	1402x884
Allegato	8	-	Part. 1073 ELABORATO PLANIMETRICO Tavole	6	A3
Allegato	9	-	Part. 1049 ELABORATO PLANIMETRICO Tavole	3	A3
Allegato	10	-	Ricerca per soggetto C.F. PARCO COMMERCIALE ROMANI Elenco Immobili	15	A4
Allegato	11	-	Ricerca per soggetto C.T. PARCO COMMERCIALE ROMANI Elenco Immobili	1	A4
Allegato	12	-	LOTTO 1 Planimetrie catastali Piano S2	12	A4
Allegato	13	-	LOTTO 2 Planimetrie catastali Piano S1	11	A4
Allegato	14	-	LOTTO 3 Planimetrie catastali Piano Terra	33	A4
Allegato	15	-	LOTTO 4 Planimetrie catastali Piano Primo	28	A4
Allegato	16	-	Quotazioni Immobiliari	5	A4
Allegato	17	-	Documentazione fotografica	16	A4

N.B.: La seguente documentazione, in allegato alla presente, è da intendersi sostitutiva al corrispondente allegato precedentemente trasmesso:

Allegato	N.		Oggetto:	Numero Pagine	Formato (mm)	Allegato Revisionato Sostitutivo	N.
Allegato	2	-	Tav.1 Piano S1	1	1304x850	Allegato	2S



Allegato	4	-	Tav.4 Piano 1°	1	1332x871	Allegato	4S
Allegato	15	-	LOTTO 4 Planimetrie catastali Piano Primo	27	A4	Allegato	15S
Allegato	17	-	Documentazione fotografica	16	A4	Allegato	17S

Catanzaro li 06.03.2021

Il C.T.U.

Arch. Massimo MERCURIO MARINCOLA TIZZANO

