



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO**  
**IMMOBILIARE**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 247/2013**  
**GIUDICE DOTTORESSA SONG DAMIANI**

**RELAZIONE FINALE**

**IN ORDINE AI PUNTI SUB 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8**  
*Come da Verbale di Nomina del 12.05.2014*

Depositato in Cancelleria  
del 01-09-14  
Il Cancelliere

IL CANCELLIERE

• **PARTE RICORRENTE (Creditore):**  
Banca Nazionale del Lavoro S.p.a – 00100 Roma

• **CONTROPARTE (Debitore):**

[REDACTED]



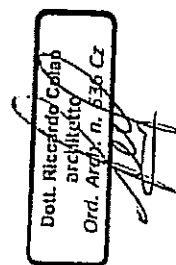
Dott. Riccardo Colao  
architetto  
Ord. Arch. n. 536/Cz

Esperto incaricato - CTU  
Dott. Arch. Riccardo Colao  
Vc. VIII Bellavista n. 1/a  
88100 CATANZARO

Tel: + 39 338 8854203 / + 39 06 99367638  
+ 39 0961 754518 - Fax: +39 06 60513415  
e-mail: [arch.riccardocolao@libero.it](mailto:arch.riccardocolao@libero.it)  
pec: [riccardo.colao@archiworldpec.it](mailto:riccardo.colao@archiworldpec.it)

## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati degli immobili;
- Cronologia principali operazioni periziali;
- Introduzione;
- Dati catastali ;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
- Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Dati urbanistici;
- Rilievo fotografico;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
- Stima analitica dell'immobile;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Riepilogo o descrizione finale;
- Congedo esperto



All' ill.mo Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Catanzaro  
IMMOBILIARE  
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

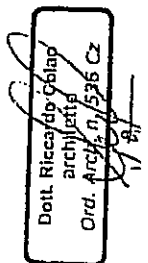
**OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. n. 247/2013**

(Su istanza della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A con sede in Roma, rappresentata e difesa dagli avv.ti Chiriano Vittorio & Corigliano Giuseppe nei confronti di [REDACTED]

**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto Dott. Arch. Riccardo Colao nato a Catanzaro il 10/12/1954, C.F. CLORCR54T10C3520, P. IVA. 02236660797 iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Catanzaro (laurea in Architettura conseguita presso l' Università degli Studi di Roma La Sapienza il 26.06.1980) col n. d'ordine 536 domiciliato in Catanzaro, Vc. VIII Bellavista n. 1/a tel. +39 338 8854203.

**AVENDO RICEVUTO**

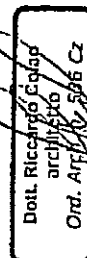


In data 13/05/2014 nomina quale **Consulente Tecnico di Ufficio** da parte del Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Catanzaro **Dott.ssa Song Damiani** relativamente all' istanza di cui all'oggetto, ed avendo prestato giuramento in data 5.06.2014 relativamente all'identificazione, alla stima degli immobili posseduti dal [REDACTED]

## SI E'ATTENUTO

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari affinché provvedesse previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale risultano, oltre al valore degli immobili pignorati, le valutazioni e le risposte ai seguenti punti:

- 1) l'identificazione dei documenti previsti dell'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati.
- 2) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.
- 3) Una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare:
- 4) all'ordinanza di vendita (anche su c.d.);
- 5) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 6) L'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 7) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
- 8) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 9) La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica.
- 10) Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.



**DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE  
DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Ciò doverosamente premesso l'esperto CTU, successivamente al conferimento dell'incarico

HA ACQUISITO ED ANALIZZATO

la seguente documentazione riportata negli allegati di cui in appresso:

**ALLEGATO 1:** Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

**ALLEGATO 2:** Documentazione notarile;

**ALLEGATO 3:** Documentazione Rilasciata dal Comune di Catanzaro

**ALLEGATO 4:** Documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Catanzaro

**ALLEGATO 5:** Documentazione rilasciata dal Uff. Prov. Terr. Di Cz – Serv. Pubbl. Imm.

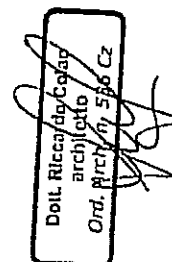
**ALLEGATO 6:** Documentazione rilasciata dal Min. Lav. Prev. Sociale

**ALLEGATO 7:** Com. data sopralluogo, tramite raccomandata con A/R, al rapp. legale del creditore pignorante, agli avv. ed al debitore agli indirizzi verificati presso l'Ufficio Cancelleria Tribunale di Via Argento in Catanzaro.

**ALLEGATO 8:** Verbale di Sopralluogo del 30.06.2014 presso i beni dell'esecutato

**ALLEGATO 9:** Piantine planimetriche Catastali

**ALLEGATO 10:** Immagini fotografiche

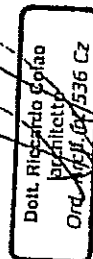




## 1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI

Il Bene appartenente all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] consiste in nove unità immobiliari, nel territorio del Comune di Catanzaro, ubicate in Viale Brutium, in un palazzo di di civile abitazione, tutte regolarmente accatastate e censite al Fg. 59 Mapp. 271/8, /7, /14, /6, /15, /16, /3, /11, /13,



## 2 - SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di unità immobiliari (cat. A/3, A/10, A/2) ubicate all'interno di una palazzina site in Comune di Catanzaro (CZ), catastalmente in Viale Brutium n 16. e succ., costituite da un appartamento ubicato al piano terzo, due appartamenti ubicati al piano secondo, tre appartamenti ubicati al piano quarto, un appartamento ubicato al piano quinto, un ufficio ubicato al piano terra e primo seminterrato, ed un ufficio ubicato al piano primo, E' possibile identificarli come segue:

- Unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 16, piano T-S1, Cat. A/10. Vani 18,5; - scala unica
- Unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 3 piano 1, Cat. A/10, vani 10,5; scala unica
- 3) Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 6, piano 2, Cat. A/3, vani 3,5; int. 3 – scala unica
- 4) Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 7, Viale Brutium, piano 2, Cat. A/3, vani 4,5; int.4 – scala unica
- 5) Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium foglio 59 part. 271 sub. 8 piano 3, Cat. A/3, vani 4,5; int. 5 – scala unica
- 6) unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 11, piano 4, Cat. A/3, vani 5; int. 8 – scala unica

- 7) unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 13, piano 4, Cat. A/3, vani 5; int. 10 – scala unica
- 8) Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 14, piano 4, Cat. A/3, vani 4,5; int. 11 – scala unica
- 9) Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 15, piano 5, Cat. A/2, vani 10,5; int. 12 – scala unica

### PROCEDIMENTO ADOTTATO

Dopo avere richiesto debita documentazione tramite i pubblici registri, compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine, è stato possibile procedere all'esame del ventennio della piena proprietà e disponibilità anche in relazione alla Legge 19 maggio 1975 n. 151, in relazione agli immobili attualmente di proprietà del [REDACTED]

Dot. Riccardo Colao  
allegato  
Ord. n. 536 Cz

### DESCRIZIONE DEI DATI CATASTALI

Le porzioni di fabbricato site in Comune di Catanzaro (CZ), catastalmente in Viale Brutium n. cm, risultano tutte censite al Catasto Fabbricati come segue, con relativa rendita catastale:

Fg. 59 Mapp. 271/8, Z.C. 3 Cat. A/3, Z.C. 3, Cl. 2, 4,5 vani,	RC Euro 204,52
Fg. 59 Mapp. 271/7, Z.C. 3 Cat. A/3, Z.C. 3, Cl. 2, 4,5 vani,	RC Euro 204,52
Fg. 59 Mapp. 271/14, Z.C. 3 Cat. A/3, Z.C. 3, Cl. 2, 4,5 vani,	RC Euro 204,52
Fg. 59 Mapp. 271/6, Z.C. 3 Cat. A/3, Z.C. 3, Cl. 2, 3,5 vani,	RC Euro 159,07
Fg. 59 Mapp. 271/15, Z.C. 3 Cat. A/2, Z.C. 3, Cl. U, 10,5 vani,	RC Euro 677,85
Fg. 59 Mapp. 271/16, Z.C. 3 Cat. A/10, Z.C. 3, Cl. U, 18,5 vani,	RC Euro 2,293,07
Fg. 59 Mapp. 271/3, Z.C. 3 Cat. A/10, Z.C. 3, Cl. U, 10,5 vani,	RC Euro 1.301,47
Fg. 59 Mapp. 271/11, Z.C. 3 Cat. A/3, Z.C. 3, Cl. 2, 5 vani,	RC Euro 227,24
Fg. 59 Mapp. 271/13, Z.C. 3 Cat. A/3, Z.C. 3, Cl. 2, 3,5 vani,	RC Euro 159,07

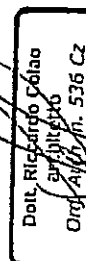
Catastalmente le unità immobiliari summenzionate e riportate risultano intestate a:

[REDACTED] Proprietà 1000/1000



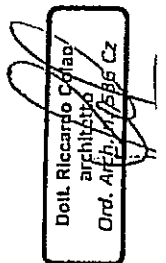
## ESAME STORICO CATASTALE

- L'unità immobiliare censita a **fg. 59 mapp. 271 sub. 8** è così distinta per variazione del 15/09/2010 n. 7273.1/2010 della precedente unità immobiliare censita a fg. 59 mapp. 207 sub. 8, A/3 di vani 4,5, così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- L'unità immobiliare censita a **fg. 59 mapp. 271 sub. 7** è così distinta per variazione del 15/09/2010 n. 7272.1/2010 della precedente unità immobiliare censita a fg. 59 mapp. sub 207 sub. 7 A/3 di vani 4,5, così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- L'unità immobiliare censita a **fg. 59 mapp. 271 sub. 14** è così distinta per variazione del 15/09/2010 n. 7279.1/2010 della precedente unità immobiliare censita a fg. 59 mapp. 207 sub. 14, A/3 di vani 4,5, così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- L'unità immobiliare censita a **fg. 59 mapp. 271 sub. 6** è così distinta per variazione del 15/09/2010 n. 7271.1/2010 della precedente unità immobiliare censita a fg. 59 mapp. 207 sub. 6, A/3 di vani 4,5, così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- L'unità immobiliare censita a **fg. 59 mapp. 271 sub. 15** è così distinta per variazione del 15/09/2010 n. 7280.1/2010 della precedente unità immobiliare censita a fg. 59 mapp. 207 sub. 15, A/2 di vani 10,5, a sua volta così distinta per variazione del 16/03/1996 n. 1279/1996 della precedente unità immobiliare censita a fg. 59 mapp. 207 sub. 15, A/2 di 7 vani, così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- L'unità immobiliare censita a **fg. 59 mapp. 271 sub. 16** è così distinta per variazione del 15/09/2010 n. 7281.1/2010 della precedente unità immobiliare censita a fg. 59 mapp. 207 sub. 16, A/10 di vani 18,5, a sua volta così distinta per variazione del 23/07/1994 n. 5423 .1/1994 delle precedenti unità immobiliari censite a foglio 59 mapp. 207 subalterni 1, 2, 3.
- Le unità immobiliari censite a f. 59 mapp. 207 subalterni 1 e 2, ciascuna cat. C/2 di mq 511, ora soppresse, erano così distinte dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- L'unità immobiliare censita a f. 59 mapp. 207 sub. 3, A/10 di vani 10,5, ora soppressa, era così distinta per variazione del 23/07/1994 n. 5423.1/1994 della precedente unità immobiliare censita a fg. 59 mapp. 207 sub. 3, C/2 di 401 mq, così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- L'unità immobiliare censita a **fg. 59 mapp. 271 sub. 3** è così distinta per variazione del 15/09/2010 n. 7268.1/2010 della precedente unità immobiliare censita a fg. 59 mapp. 207



sub. 3, A/10 di vani 10,5, a sua volta così distinta per variazione del 23/07/1994 n. 5423 .l/1994 della precedente unità immobiliare censita a fg. 59 mapp. 207 sub. 3, C/2 di mq 401, così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

- L'unità immobiliare censita a fg. 59 mapp. 271 sub. 11 è così distinta per variazione del 15/09/2010 n. 7276.1/2010 della precedente unità immobiliare censita a fg. 59 mapp. 207 sub. 11, A/3 di vani 5, così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- L'unità immobiliare censita a fg. 59 mapp. 271 sub. 13 è così distinta per variazione del 15/09/2010 n. 7278.1/2010 della precedente unità immobiliare censita a fg. 59 mapp. 207 sub. 13, A/3 di vani 3,5, così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Il terreno censito a f. 59 ma. 207, uliveto di are 34.20, è così distinto per tipo mappale del 21/09/1981 n. 724.1/1981, del precedente terreno censito a fg. 59 mapp. 207, uliveto di are 41.60, a sua volta così distinto dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.



### ESAME STORICO VENTENNALE

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] atto Notaio Gualtieri Marcello del 15/03/1969, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio Provinciale di Catanzaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/05/1969 ai nn. 8025/7281 con il quale i [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] vendevano suolo in Catanzaro di mq 1310 censito a fg. 59 mapp. 207/B, oltre ad altro, al [REDACTED]

- A seguito di detto esame si appura quanto segue:

- esistenza della continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile;
- i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità del nominativo citato, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** a garanzia di finanziamento, atto Notaio Gemini Maria Grazia Silvana n. 129024 di rep. del 04/06/2004, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Catanzaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/06/2004 ai nn. 10892/1814, a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma, c.f. 00651990582 (domicilio ipotecario eletto: Catanzaro— Piazza Matteotti, 12 — Area territoriale CA), contro [REDACTED] per la quota di 1/1, grava le unità immobiliari censite a fg. 59 mapp. 207 subalterni 6, 7, 13 e 14, importo totale E 403.200,00, importo capitale E 240.000,00, durata anni 10. A margine dell'iscrizione risulta annotato, presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio Provinciale di Catanzaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/09/2004 al n. 2199 di particolare, l'atto di quietanza e conferma;
- **Ipoteca Legale**, atto E.TR. Esazione Tributi Spa n. 5490/30 di rep. Del 29.06.2006, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.07.2006 ai nn. 12575/1787 a favore E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, c.f. 12158250154 (domicilio ipotecario eletto: E.TR. esazione tributi S.p.a. Via XXIV Maggio Pal), Contro [REDACTED] per la quota di 1/1, grava il terreno censito a fg. 59 mapp. 207/B, oltre ad altro, importo totale Euro 89.033,04, importo capitale Euro 44.516,52
- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/02/2014 ai nn. 2064/1747, atto Ufficiale Giudiziario addetto Unep del Tribunale di Catanzaro n. 4856 di rep. del 10.12.2013 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con con sede in Roma, c.f. 09339391006. cormo [REDACTED] per la quota di 1/1, grava le unità immobiliari in oggetto.

Dott. Riccardo Còlao  
Avvocato  
Ord. Arech/Pr. 536 Cz

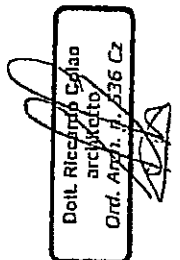
### 3 - ESAME DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

(con indicazioni di occupazione e rif. Contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

A seguito di ufficiale richiesta della documentazione esistente presso il sistema informatico dell'Anagrafe tributaria è stato possibile procedere all'esame dei contratti di locazione registrati in relazione agli immobili attualmente di proprietà de [REDACTED]

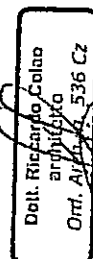
Con comunicazione prot. N° 0022404/2014 del 23.06.2014 dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territoriale di Catanzaro, a firma del Capo Team Gestione e Controllo Atti [REDACTED] si è appurata l'esistenza di contratti di locazione posti in essere dal [REDACTED] antecedentemente alla data del pignoramento pubblicizzato il in data 20/02/2014 ai nn. 2064/1747, atto Ufficiale Giudiziario addetto Unep del Tribunale di Catanzaro n. 4856 di rep. Essi risultano i seguenti:

1. CONTRATTO DI LOCAZIONE in data 19.1.1987 - serie 3 n°103/105/106/107/108/109/110
2. CONTRATTO DI LOCAZIONE in data 01.06.1987 - serie 3 n° 1075
3. CONTRATTO DI LOCAZIONE in data 11.01.1990 - serie 3 n° 56/57/58/59
4. CONTRATTO DI LOCAZIONE in data 22.01.2002 - serie 3 n° 308
5. CONTRATTO DI LOCAZIONE in data 06.11.2002 - serie 3 n° 4465
6. CONTRATTO DI LOCAZIONE in data 05.01.2005 - serie 3 n° 21/26/30/32
7. CONTRATTO DI LOCAZIONE in data 04.08.2005 - serie 3 n° 3312
8. CONTRATTO DI LOCAZIONE in data 06.02.2006 - serie 3 n° 612
9. CONTRATTO DI LOCAZIONE in data 23.06.2008 - serie 3 n° 3019
10. CONTRATTO DI LOCAZIONE in data 21.07.2009 - serie 3 n° 682
11. CONTRATTO DI LOCAZIONE in data 08.08.2013 - serie 3 n° 3496
12. CONTRATTO DI LOCAZIONE in data 06.06.2013 - serie 3T n° 167
13. CONTRATTO DI LOCAZIONE in data 16.01.2014 - serie 3T n° 12



Dall'esame, a seguito di sopralluogo, effettuato in data 30.06.2014 presso l'ubicazione dei beni pignorati, in risposta al quesito n. 3, è stato possibile appurare quanto in appresso:

- I locali di cui al piano terra (Unità imm. sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al fg.59 part. 271 sub. 16, piano T-S1, Cat. A/10, vani 18,5; – scala unica ) che il [REDACTED] in passato ha fittato al Comune di Catanzaro è ripartito in tre sub unità, divise, con accesso dai relativi numeri civici, fronte strada, adibiti tramite contratti e comodati d'uso: una ad un Ufficio di Collocamento, una adibito a Circolo Sportivo, ed un'altra a Scuola di Ballo.
- I locali di cui al foglio 59 part. 271 sub. 3, piano 1, Cat. A/10, vani 10,5 sono utilizzati come ufficio per una azienda denominata Herbalife.
- I locali attinenti alle Unità imm. site in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 6, e sub 7 piano 2, Cat. A/3, vani 3,5; int. 3, vani 4,5, int. 4 – scala unica sono assegnati in comodato d'uso gratuito alla figlia del [REDACTED]
- L'appartamento al piano terzo (Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium foglio 59 part. 271 sub. 8 piano 3, Cat. A/3, vani 4,5; int. 5 – scala unica) è affittato con contratto registrato al [REDACTED]
- L'appartamento al piano quarto (Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 14, piano 4, Cat. A/3, vani 4,5; int. 10 – scala unica) è affittato con contratto registrato all [REDACTED]
- L'appartamento, al quarto piano (Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 13, piano 4, Cat. A/3, vani 5; int. 8 – scala unica) è stato concesso con comodato d'uso gratuito al [REDACTED] figlio di [REDACTED]



- L'appartamento al quarto piano (Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 14, piano 4, Cat. A/3, vani 4,5; int. 11 – scala unica) è stato concesso con comodato d'uso gratuito alla [REDACTED] figlia di [REDACTED]
- L'appartamento al quinto piano (Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 15, piano 5, Cat. A/2, vani 10,5; int. 12 – scala unica) è abitato, nel pieno possesso, direttamente dal [REDACTED] e consorte.

Dott. Riccardo Colao  
 Per il Collettore  
 Org. n. 1536 Cz

**4 – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO**

Non esiste alcuna formalità, non esistono vincoli od oneri gravanti sul bene derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso e ne tantomeno vincoli connessi con il carattere storico – artistico essendo l'edificio stato edificato dopo il 1969.

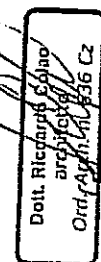
I beni sopra menzionati e catastalmente descritti fanno parte di una palazzo adibito a civili abitazioni ed uffici edificato dopo ottenimento di Licenza Edilizia n. 3139 del 29.08.1969 e n° 1412 del 10.05.1972, entrambe rilasciate alla ditta [REDACTED]

In data 15.06.1988 con prot. N° 5534, per il fabbricato in oggetto dove sono ubicati i beni dell'esecutato, beni riferibili nella presente relazione, è stata rilasciata dal Comune di Catanzaro, settore edilizia privata e Sue, con prot. N. 5534 una Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n° 47/85 relativa al "cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato e del piano terra a negozi per attività commerciale, del primo piano ad uffici e per ampliamento del piano terra".

**5 – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

In merito a questo quesito si rileva che non esiste alcuna formalità, vincoli ma solo oneri di spese condominiali dovute dal [REDACTED] all'Amministrazione del Condominio valutabili intorno ai tremila euro (3.000,00 euro) secondo quanto dichiarato al sottoscritto estensore della relazione durante il sopralluogo del 30 giugno 2014.

**6 – VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE**



In merito al quesito sopra citato lo scrivente ha indirizzato richiesta al Settore Edilizia Privata della Città di Catanzaro ottenendo risposta in data 3 luglio 2014, prot. N. 54652 tramite la quale ha potuto constatare come siano stata concessa Licenza Edilizia n. 3139 del 29.08.1969 e n° 1412 del 10.05.1972, entrambe rilasciate alla ditta [REDACTED]

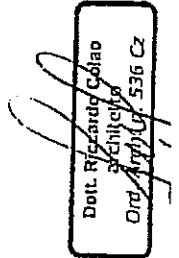
Al 15.06.1988 per il fabbricato dove sono ubicati i beni dell'esecutato, oggetto della presente relazione, è stata rilasciata dal Comune di Catanzaro, settore edilizia privata e Sue, con prot. N. 5534 una Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n° 47/85 relativa al "cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato e del piano terra a negozi per attività commerciale, del primo piano ad uffici e per ampliamento del piano terra". (con prot. N° 5534),

A tal uopo:

- L' unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 16, piano T-S1, Cat. A/10. Vani 18,5; - scala unica
- L' unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 3 piano 1, Cat. A/10, vani 10,5; scala unica

Hanno subito "cambio di destinazione d'uso" e sono state trasformate in locali per attività commerciali e/o negozi determinando un aumento di valore ai fini di valutazione di mercato.

Sempre nella Comunicazione Racc. A/R del Settore Edilizia Privata della Città di Catanzaro a firma dell'Ingegnere Giuseppe Ciampa, e del responsabile del procedimento geom. Antonio Borelli, si viene a conoscenza e si apprende come "dagli atti di quest'ufficio, non risulta richiesto e/o rilasciato alcun certificato di agibilità inerente il fabbricato in questione" e che: "la Concessione in Sanatoria riporta come l'immobile insista sulla part. 207 del foglio di mappa n. 59 invece per come risulta dalla visura storica poiché la stessa particella è stata soppressa per allineamento mappe ed ha costituito l'attuale particella n° 271". (vedi all.)



## 7 - VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

Pur essendo un edificio risalente, come epoca di costruzione, alla fine degli anni Sessanta l'intero stabile e gli immobili di cui alla identificazione ed alla descrizione ai punti 1, 2, 3, risultano essere, a seguito del sopralluogo effettuato, in perfetto stato, senza alcun deterioramento od obsolescenza, anzi in alcuni di essi lo scrivente ha potuto riscontrare che sono in corso lavori di mantenimento, di ordinaria manutenzione e di ristrutturazione consentita dai regolamenti comunali.

Per quanto concerne la situazione degli infissi e il riferimento alla classe energetica è possibile ricondurli sommariamente alla classe G. Ogni appartamento è dotato di impianti autonomi.

Per l'impiantistica, tutti gli immobili sono dotati di impianti idrici, elettrici apparentemente a norma e lo stabile ha a disposizione un funzionante impianto di ascensore in perfetto stato e manutenzione nonché un'area che consente ai fruitori di poter parcheggiare le proprie vetture.


## 8 – TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI

Dalla Relazione presentata dal Notaio Omero Araldi con studio in Via Marangoni 1/E in Mantova, si desume come tramite l'esame dello Storico Ventennale, anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà del [REDACTED] in virtù dell'atto registrato dal Notaio Marcello Gualtieri del 15.03.1969, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.05.1969 ai nn. 8025/7281 con il quale i [REDACTED] e [REDACTED]



████████████████████ cedevano in vendita il suolo in Catanzaro dell'estensione di mq. 1310 censito al fg. 59 mapp. 207/b, oltre ad altro.

Ecco che a seguito di questo esame, accertate la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del C.C. i suddetti immobili citati e descritti ai punti 1, 2, 3, risultano di piena proprietà e libera disponibilità del ██████████ senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

  
Dott. Riccardo Colao  
Allegato  
Ord. n. 556/Cz

- **ipoteca volontaria** a garanzia di finanziamento, atto Notaio Gemini Maria Grazia Silvana n. 129024 di rep. del 04/06/2004, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Catanzaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/06/2004 ai nn. 10892/1814, a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma, c.f. 00651990582 (domicilio ipotecario eletto: Catanzaro— Piazza Matteotti, 12 — Area territoriale CA), contro ██████████ per la quota di 1/1, grava le unità immobiliari censite a fg. 59 mapp. 207 subalterni 6, 7, 13 e 14, importo totale E 403.200,00, importo capitale E 240.000,00, durata anni 10. A margine dell'iscrizione risulta annotato, presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio Provinciale di Catanzaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/09/2004 al n. 2199 di particolare, l'atto di quietanza e conferma;
- **Ipoteca Legale**, atto E.TR. Esazione Tributi Spa n. 5490/30 di rep. Del 29.06.2006, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio Provinciale di Catanzaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.07.2006 ai nn. 12575/1787 a favore E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, c.f. 12158250154 (domicilio ipotecario eletto: E.TR. esazione tributi S.p.a. Via XXIV Maggio Pal), Contro ██████████ per la quota di 1/1, grava il terreno censito a fg. 59 mapp. 207/B, oltre ad altro, importo totale Euro 89.033,04, Importo capitale Euro 44.516,52
- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio Provinciale di Catanzaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/02/2014 ai nn. 2064/1747, atto Ufficiale Giudiziario addetto Unep del Tribunale di Catanzaro n. 4856 di rep. del 10.12.2013 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma, c.f. 09339391006. cormo ██████████, per la quota di 1/1, grava le unità immobiliari in oggetto.

## 9 – STIMA E VALORE E VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI ESECUTATI

In riferimento all'incarico ricevuto il 12.05.2014 dalla dott.ssa Song Damiani, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il giorno 30 del mese di giugno dalle ore 15 ad oltranza, alla presenza dell'avv. Antonio Manno, quale legale di fiducia del [REDACTED] e dello Stesso [REDACTED] si è proceduto all'esame ed al sopralluogo sui beni descritti nei precedenti punti della presente relazione.

Dopo aver proceduto all'individuazione del bene da stimare, precisato le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, i dati catastali e le rispettive coerenze, i dati relativi alla proprietà con gli estremi degli atti di provenienza, la regolarità edilizia e urbanistica, l'eventuale stato locativo (Legge n. 392/1978 o 359/1992 o 431/1998) e la durata residua del contratto), dopo essere passati all'esame di eventuali usufrutto, vitalizi ecc.) e di quelle da cancellare con l'atto di trasferimento, soffermandosi pure sugli *aspetti fiscali* del trasferimento stesso (immobile di lusso o non, ammontare dell'IVA o dell'Imposta di Registro + Trascrizione e Catastale, eventuale agevolazione per acquisto 1ª casa ecc.).

Il sottoscritto tecnico professionista incaricato esegue la *valutazione* vera e propria, previa individuazione dell'aspetto economico, del procedimento adottato e dei dati elementari di stima; mediante gli opportuni *conteggi finanziari* si perviene al più probabile valore del bene, dopo aver eseguito le relative *aggiunte e/o detrazioni*.

Dot. Riccardo Gallo  
CIRCAV n. 536 CZ

### PREMESSA E INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

In esecuzione al mandato conferitogli espone nella presente relazione i criteri per la determinazione del più probabile valore di mercato della piena e intera proprietà di:

- 1 Un Immobile a destinazione commerciale, ubicato in Unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 16, posto al piano T – e al piano S1, Cat. A/10. Vani 18,5; - scala unica di proprietà di [REDACTED] come generalizzato più volte

Detta Unità immobiliare urbana facente parte del fabbricato condominiale comprende al piano stradale n. 3 porte di accesso più vetrine, dieci vani, tre servizi igienici, con relativi antibagni, servizio di montacarichi interno, scala di accesso al piano seminterrato, H 3,70, ed un locale sottostante dove si riscontrano cinque vani raggiungibili attraverso corridoi e percorsi, due

ripostigli, due servizi igienici con locale antibagno, locale montacarichi ed un'ampia aria libera dove spiccano le presenze dei pilastri, elementi strutturali di tutto l'edificio.

Detti ambienti sono illuminati attraverso ampie finestre collocate nella parte alta della tamponatura e consentono ricambi d'aria e visibilità. Detto locale seminterrato ha un'altezza di 4,20 mt.

Il calcolo dei metri quadri al lordo della superficie risulta essere complessivamente di 1120 mq di cui 560 mq al livello terra e 560 mq al livello s.t.

**GIUDIZIO COMPLESSIVO:** buono stato generale di conservazione e di manutenzione, aspetto architettonico lineare e razionale, grado di rifinitura nella normalità

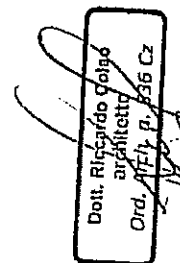
### VALUTAZIONE

Scopo della presente stima è la determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'unità, rappresentato dal prezzo in comune commercio della piena proprietà. Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile, si ritiene di procedere alla valutazione per via analitica.

#### Procedimento analitico

Consiste nelle seguenti fasi:

- determinazione del reddito netto annuo ( $B_f$ );
- b) scelta del saggio di capitalizzazione ( $i$ ) e applicazione della formula di capitalizzazione ( $V = B_f/i$ );
- c) aggiunte e/o detrazioni al valore trovato.



*Reddito netto annuo:* è dato dalla differenza tra il reddito lordo ( $R_l$ ) e le spese di parte padronale ( $S_p$ ), riferita a fine anno. Da un'indagine sul mercato immobiliare locale risulta congruo, per il bene in esame, un canone mensile anticipato di € 5 a metro quadro di superficie commerciale, cui corrisponde un reddito lordo mensile di euro 2.800,00 e a fine anno, tenuto conto degli interessi sulle rate anticipate (si omettono i calcoli finanziari), pari a 33.600 € per il piano terra, mentre calcolando un canone mensile anticipato di € 4 a metro quadro di superficie commerciale cui corrisponde un reddito lordo mensile di € 2.240,00, pari a 26.880,00 € per il piano s.t. , determiniamo un reddito complessivo di € 60.480,00

Quanto alle spese padronali, sulla base dell'ordinarietà e della vetustà dell'immobile, si ritiene equa un'incidenza pari al 30% del reddito lordo, ossia di 18.144 € all'anno.

Ne scaturisce un reddito netto annuo ( $B_f$ ), dato dalla seguente differenza:

$$B_f = 60.840 - 18.144 = 42.696 \text{ €}$$

*Saggio di capitalizzazione:* negli investimenti immobiliari urbani, riferiti a beni simili a quello da stimare, il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2 e il 4 %. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche dell'immobile e la sua immediata disponibilità, si ritiene di adottare il saggio del 4%.

**Il più probabile valore di mercato sarà pertanto di:**

$V = 42.696/0,04 = \underline{1.067.400 \text{ €}}$  (diconsi unmilionesessantasettemilaquattrocento euro)

Non si ritiene di dovere apportare *aggiunte e/o detrazioni*, in quanto già comprese nella redditività dell'immobile.

2- **Un appartamento a destinazione commerciale**, ubicato in Unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 3 piano 1, Cat. A/10, vani 10,5; scala unica - di proprietà di [REDACTED] come generalizzato più volte

Detta Unità immobiliare urbana facente parte del fabbricato condominiale comprende al piano primo, cui si accede dalla rampa esterna delle scale, dieci vani, due servizi igienici, con relativi antibagni, Detti ambienti sono illuminati attraverso ampie finestre. Detta unità immobiliare ha un'altezza di 2,90 mt.

Il calcolo dei metri quadri al lordo della superficie risulta essere complessivamente di mq lordi 370 tra superficie calpestabile e non calpestabile e di mq. 84 circa di balconatura

**GIUDIZIO COMPLESSIVO:** buono stato generale di conservazione e di manutenzione, aspetto architettonico lineare e razionale, grado di rifinitura eccellente

#### **VALUTAZIONE**

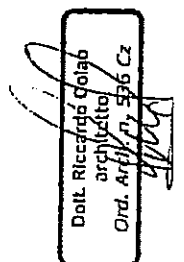
Scopo della presente stima è la determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'unità, rappresentato dal prezzo in comune commercio della piena proprietà. Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile, si ritiene di procedere alla valutazione per via analitica.

#### *Procedimento analitico*

Consiste nelle seguenti fasi:

- determinazione del reddito netto annuo ( $B_f$ );
- b) scelta del saggio di capitalizzazione ( $i$ ) e applicazione della formula di capitalizzazione ( $V = B_f/i$ );
- c) aggiunte e/o detrazioni al valore trovato.

*Reddito netto annuo:* è dato dalla differenza tra il reddito lordo ( $R_l$ ) e le spese di parte padronale ( $S_p$ ), riferita a fine anno. Da un'indagine sul mercato immobiliare locale risulta congruo, per il bene



in esame, un canone mensile anticipato di € 4 a metro quadro di superficie commerciale, (essendo la posizione decentrata rispetto al centro storico) cui corrisponde un reddito lordo mensile di euro 1.488,00 e a fine anno, tenuto conto degli interessi sulle rate anticipate (si omettono i calcoli finanziari), determiniamo un reddito complessivo pari a 17.856 €

Quanto alle spese padronali, sulla base dell'ordinarietà e della vetustà dell'immobile, si ritiene equa un'incidenza pari al 30% del reddito lordo, ossia di 5.356,80 € all'anno.

Ne scaturisce un reddito netto annuo (*Bf*), dato dalla seguente differenza:

$$Bf = 17.856 - 5.356,80 = 12.499,20 \text{ €}$$

*Saggio di capitalizzazione*: negli investimenti immobiliari urbani, riferiti a beni simili a quello da stimare, il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2 e il 4 %. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche dell'immobile e la sua immediata disponibilità, si ritiene di adottare il saggio del 4%.

**Il più probabile valore di mercato sarà pertanto di:**

$$V = 12.499,20 / 0,04 = \underline{\underline{312.480,00 \text{ € (diconsi trecentododicimilaquattrocentoottanta euro)}}$$

Non si ritiene di dovere apportare *aggiunte e/o detrazioni*, in quanto già comprese nella redditività dell'immobile.

- **3- Un appartamento a destinazione abitativa**, ubicato in Unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 6, piano 2, Cat. A/3, vani 3,5; int. 3 – scala unica - di proprietà di [REDACTED] come generalizzato più volte

Detta Unità immobiliare urbana facente parte del fabbricato condominiale comprende al piano secondo, cui si accede dalla rampa interna delle scale, un immobile destinato a civile abitazione. Detti ambienti sono illuminati attraverso ampie finestre. Detta unità immobiliare ha un'altezza di 3,00 mt.

Il calcolo dei metri quadri al lordo della superficie risulta essere complessivamente di mq lordi 89 tra superficie calpestabile e non calpestabile e di mq. 22 circa di balconatura

**GIUDIZIO COMPLESSIVO**: buono stato generale di conservazione e di manutenzione, aspetto architettonico lineare e razionale, grado di rifinitura nella normalità

#### **VALUTAZIONE**

Scopo della presente stima è la determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'unità, rappresentato dal prezzo in comune commercio della piena proprietà. Tenuto conto delle

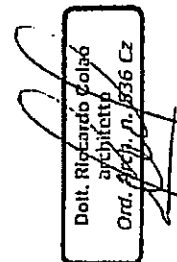
Dott. Riccardo Cofano  
Architetto  
Ort. Arch. n. 596 Cz

caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile, si ritiene di procedere alla valutazione per via analitica.

#### *Procedimento analitico*

Consiste nelle seguenti fasi:

- determinazione del reddito netto annuo ( $Bf$ );
- $b$ ) scelta del saggio di capitalizzazione ( $i$ ) e applicazione della formula di capitalizzazione ( $V = Bf/i$ );
- $c$ ) aggiunte e/o detrazioni al valore trovato.



*Reddito netto annuo*: è dato dalla differenza tra il reddito lordo ( $Rl$ ) e le spese di parte padronale ( $Sp$ ), riferita a fine anno. Da un'indagine sul mercato immobiliare locale risulta congruo, per il bene in esame, un canone mensile anticipato di € 7 a metro quadro di superficie commerciale, (essendo la posizione decentrata rispetto al centro storico) cui corrisponde un reddito lordo mensile di euro 623,00 e a fine anno, tenuto conto degli interessi sulle rate anticipate (si omettono i calcoli finanziari), determiniamo un reddito complessivo pari a 7.476,00 €

Quanto alle spese padronali, sulla base dell'ordinarietà e della vetustà dell'immobile, si ritiene equa un'incidenza pari al 30% del reddito lordo, ossia di 2.242,80 € all'anno.

Ne scaturisce un reddito netto annuo ( $Bf$ ), dato dalla seguente differenza:

$$Bf = 7.476,00 - 2.242,80 = 5.233,20 \text{ €}$$

*Saggio di capitalizzazione*: negli investimenti immobiliari urbani, riferiti a beni simili a quello da stimare, il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2 e il 4 %. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche dell'immobile e la sua immediata disponibilità, si ritiene di adottare il saggio del 4%.

#### **Il più probabile valore di mercato sarà pertanto di:**

$$V = 5.233,20/0,04 = \underline{130.830 \text{ € (diconsi centotrentamilaottocentotrenta euro)}}$$

Non si ritiene di dovere apportare *aggiunte e/o detrazioni*, in quanto già comprese nella redditività dell'immobile.

- **4 Un appartamento a destinazione abitativa**, ubicato in Unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro foglio 59 part. 271 sub. 6, Viale Brutium, piano 2, Cat. A/3, vani 4,5; int. 4 – scala unica - di proprietà di [REDACTED] come generalizzato più volte

Detta Unità immobiliare urbana facente parte del fabbricato condominiale comprende al piano secondo, cui si accede dalla rampa interna delle scale, un appartamento di civile abitazione, la cui altezza all'interno è di 3,00 m.

Il calcolo dei metri quadri al lordo della superficie risulta essere complessivamente di mq lordi 95 tra superficie calpestabile e non calpestabile e di mq. 23 circa di balconatura

**GIUDIZIO COMPLESSIVO:** buono stato generale di conservazione e di manutenzione, aspetto architettonico lineare e razionale, grado di rifinitura nella normalità

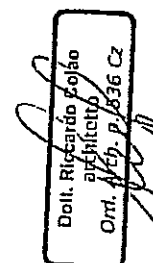
### VALUTAZIONE

Scopo della presente stima è la determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'unità, rappresentato dal prezzo in comune commercio della piena proprietà. Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile, si ritiene di procedere alla valutazione per via analitica.

#### *Procedimento analitico*

Consiste nelle seguenti fasi:

- determinazione del reddito netto annuo (*Bf*);
- *b*) scelta del saggio di capitalizzazione (*i*) e applicazione della formula di capitalizzazione ( $V = Bf/i$ );
- *c*) aggiunte e/o detrazioni al valore trovato.



*Reddito netto annuo:* è dato dalla differenza tra il reddito lordo (*Rl*) e le spese di parte padronale (*Sp*), riferita a fine anno. Da un'indagine sul mercato immobiliare locale risulta congruo, per il bene in esame, un canone mensile anticipato di € 7 a metro quadro di superficie commerciale, (essendo la posizione decentrata rispetto al centro storico) cui corrisponde un reddito lordo mensile di euro 665,00e a fine anno, tenuto conto degli interessi sulle rate anticipate (si omettono i calcoli finanziari), determiniamo un reddito complessivo pari a 7.980,00 €

Quanto alle spese padronali, sulla base dell'ordinarietà e della vetustà dell'immobile, si ritiene equa un'incidenza pari al 30% del reddito lordo, ossia di 2.394,00 € all'anno.

Ne scaturisce un reddito netto annuo (*Bf*), dato dalla seguente differenza:

$$Bf = 7.980,00 - 2.394,00 = 5.586,00 \text{ €}$$

*Saggio di capitalizzazione:* negli investimenti immobiliari urbani, riferiti a beni simili a quello da stimare, il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2 e il 4 %. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche dell'immobile e la sua immediata disponibilità, si ritiene di adottare il saggio del 4%.

Il più probabile valore di mercato sarà pertanto di:

$$V = 5.586,00/0,04 = \underline{139.650 \text{ (diconsi centotrentanovemilaseicentocinquanta//00)}}$$

Non si ritiene di dovere apportare *aggiunte e/o detrazioni*, in quanto già comprese nella redditività dell'immobile.

- 5 – Un appartamento a destinazione abitativa ubicato in Unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro , viale Brutium identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 8, Viale Brutium, piano 3, Cat. A/3, vani 4,5; int. 4 – scala unica – di proprietà di XXXXXXXXXX come generalizzato più volte.

Detta Unità Immobiliare urbana facente parte del fabbricato condominiale comprende al piano quarto, cui si accede dalla rampa interna delle scale, un appartamento di civile abitazione. Detta unità immobiliare ha un'altezza di 3,00mt.

Il calcolo dei metri quadri al lordo della superficie risulta essere complessivamente di mq lordi 104,5 tra superficie calpestabile e non calpestabile e di mq. 21 circa di balconatura

**GIUDIZIO COMPLESSIVO:** buono stato generale di conservazione e di manutenzione, aspetto architettonico lineare e razionale, grado di rifinitura nella normalità

#### VALUTAZIONE

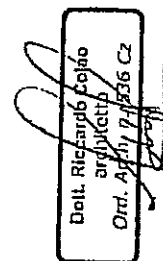
Scopo della presente stima è la determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'unità, rappresentato dal prezzo in comune commercio della piena proprietà. Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile, si ritiene di procedere alla valutazione per via analitica.

#### *Procedimento analitico*

Consiste nelle seguenti fasi:

- determinazione del reddito netto annuo (*Bf*);
- *b*) scelta del saggio di capitalizzazione (*i*) e applicazione della formula di capitalizzazione ( $V = Bf/i$ );
- *c*) aggiunte e/o detrazioni al valore trovato.

*Reddito netto annuo:* è dato dalla differenza tra il reddito lordo (*RI*) e le spese di parte padronale (*Sp*), riferita a fine anno. Da un'indagine sul mercato immobiliare locale risulta congruo, per il bene in esame, un canone mensile anticipato di € 7 a metro quadro di superficie commerciale, (essendo la posizione decentrata rispetto al centro storico) cui corrisponde un reddito lordo mensile di euro





731,50 e a fine anno, tenuto conto degli interessi sulle rate anticipate (si omettono i calcoli finanziari), determiniamo un reddito complessivo pari a 8.778,00 €

Quanto alle spese padronali, sulla base dell'ordinarietà e della vetustà dell'immobile, si ritiene equa un'incidenza pari al 30% del reddito lordo, ossia di 2.633,40 € all'anno.

Ne scaturisce un reddito netto annuo (*Bf*), dato dalla seguente differenza:

$$Bf = 8.778,00 - 2.633,40 = 6.144,60 \text{ €}$$

*Saggio di capitalizzazione*: negli investimenti immobiliari urbani, riferiti a beni simili a quello da stimare, il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2 e il 4 %. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche dell'immobile e la sua immediata disponibilità, si ritiene di adottare il saggio del 4%.

**Il più probabile valore di mercato sarà pertanto di:**

$$V = 6.144,00 / 0,04 = 153.615,00\text{€ (diconsi centocinquantatremililaseicentoquindici euro)}$$

Non si ritiene di dovere apportare *aggiunte e/o detrazioni*, in quanto già comprese nella redditività dell'immobile.

- **6 - Un appartamento a destinazione abitativa**, ubicato in Unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 11, piano 4, Cat. A/3, vani 5; Int. 8 – scala unica - di proprietà di [REDACTED] come generalizzato più volte

Detta Unità immobiliare urbana facente parte del fabbricato condominiale comprende al piano quarto, cui si accede dalla rampa interna delle scale, un appartamento di civile abitazione. Detta unità immobiliare ha un'altezza di 3,00mt.

Il calcolo dei metri quadri al lordo della superficie risulta essere complessivamente di mq lordi 105 tra superficie calpestabile e non calpestabile e di mq. 21 circa di balconatura

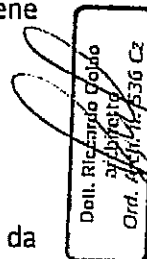
**GIUDIZIO COMPLESSIVO**: buono stato generale di conservazione e di manutenzione, aspetto architettonico lineare e razionale, grado di rifinitura nella normalità

#### **VALUTAZIONE**

Scopo della presente stima è la determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'unità, rappresentato dal prezzo in comune commercio della piena proprietà. Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile, si ritiene di procedere alla valutazione per via analitica.

#### *Procedimento analitico*

Consiste nelle seguenti fasi:



- determinazione del reddito netto annuo ( $Bf$ );
- $b$ ) scelta del saggio di capitalizzazione ( $i$ ) e applicazione della formula di capitalizzazione ( $V = Bf/i$ );
- $c$ ) aggiunte e/o detrazioni al valore trovato.

*Reddito netto annuo*: è dato dalla differenza tra il reddito lordo ( $Rl$ ) e le spese di parte padronale ( $Sp$ ), riferita a fine anno. Da un'indagine sul mercato immobiliare locale risulta congruo, per il bene in esame, un canone mensile anticipato di € 7 a metro quadro di superficie commerciale, (essendo la posizione decentrata rispetto al centro storico) cui corrisponde un reddito lordo mensile di euro 735 e a fine anno, tenuto conto degli interessi sulle rate anticipate (si omettono i calcoli finanziari), determiniamo un reddito complessivo pari a 8.820,00 €

Quanto alle spese padronali, sulla base dell'ordinarietà e della vetustà dell'immobile, si ritiene equa un'incidenza pari al 30% del reddito lordo, ossia di 2.646,00 € all'anno.

Ne scaturisce un reddito netto annuo ( $Bf$ ), dato dalla seguente differenza:

$$Bf = 8.820,00 - 2.646,00 = 6.174,00 \text{ €}$$

*Saggio di capitalizzazione*: negli investimenti immobiliari urbani, riferiti a beni simili a quello da stimare, il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2 e il 4 %. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche dell'immobile e la sua immediata disponibilità, si ritiene di adottare il saggio del 4%.

**Il più probabile valore di mercato sarà pertanto di:**

$$V = 6.174,00 / 0,04 = 154.350,00 \text{ € (diconsi centocinquantaquattromilatrecentocinquanta euro)}$$

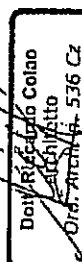
Non si ritiene di dovere apportare *aggiunte e/o detrazioni*, in quanto già comprese nella redditività dell'immobile.

- **7 - Un appartamento a destinazione abitativa**, ubicato in Unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al al foglio 59 part. 271 sub. 13, piano 4, Cat. A/3, vani 5; int. 10 – scala unica - di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] come generalizzato più volte

Detta Unità immobiliare urbana facente parte del fabbricato condominiale è accessibile al piano quarto cui si accede dalla rampa interna delle scale, Detta unità immobiliare ha altezza di 3,00mt.

Il calcolo dei metri quadri al lordo della superficie risulta essere complessivamente di mq lordi 65 tra superficie calpestabile e non calpestabile e di mq. 32 circa di balconatura

**GIUDIZIO COMPLESSIVO**: buono stato generale di conservazione e di manutenzione, aspetto architettonico lineare e razionale, grado di rifinitura nella normalità



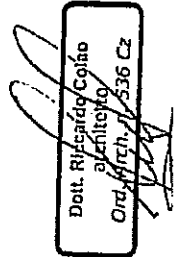
## VALUTAZIONE

Scopo della presente stima è la determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'unità, rappresentato dal prezzo in comune commercio della piena proprietà. Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile, si ritiene di procedere alla valutazione per via analitica.

### *Procedimento analitico*

Consiste nelle seguenti fasi:

- determinazione del reddito netto annuo (*Bf*);
- *b*) scelta del saggio di capitalizzazione (*i*) e applicazione della formula di capitalizzazione ( $V = Bf/i$ );
- *c*) aggiunte e/o detrazioni al valore trovato.



*Reddito netto annuo*: è dato dalla differenza tra il reddito lordo (*Rl*) e le spese di parte padronale (*Sp*), riferita a fine anno. Da un'indagine sul mercato immobiliare locale risulta congruo, per il bene in esame, un canone mensile anticipato di € 7 a metro quadro di superficie commerciale, (essendo la posizione decentrata rispetto al centro storico) cui corrisponde un reddito lordo mensile di euro 455 e a fine anno, tenuto conto degli interessi sulle rate anticipate (si omettono i calcoli finanziari), determiniamo un reddito complessivo pari a 5.460,00 €

Quanto alle spese padronali, sulla base dell'ordinarietà e della vetustà dell'immobile, si ritiene equa un'incidenza pari al 30% del reddito lordo, ossia di 1.638,00 € all'anno.

Ne scaturisce un reddito netto annuo (*Bf*), dato dalla seguente differenza:

$$Bf = 5.460,00 - 1.638,00 = 3.822,00 \text{ €}$$

*Saggio di capitalizzazione*: negli investimenti immobiliari urbani, riferiti a beni simili a quello da stimare, il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2 e il 4 %. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche dell'immobile e la sua immediata disponibilità, si ritiene di adottare il saggio del 4%.

### Il più probabile valore di mercato sarà pertanto di:

$$V = 3.822,00/0,04 = 95.500 \text{ € (diconsi novantacinquemilacinquecento euro)}$$

Non si ritiene di dovere apportare *aggiunte e/o detrazioni*, in quanto già comprese nella redditività dell'immobile.

- **8 - Un appartamento a destinazione abitativa**, ubicato in Unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 14, piano 4, Cat. A/3, vani 4,5; int. 11 – scala unica - di proprietà di [REDACTED]

██████████ come generalizzato più volte

Detta Unità immobiliare urbana facente parte del fabbricato condominiale comprende al piano quarto un appartamento ad uso abitativo cui si accede tramite rampa interna di scale. Ha altezza di m. 3,00

Il calcolo dei metri quadri al lordo della superficie risulta essere complessivamente di mq lordi 96 tra superficie calpestabile e non calpestabile e di mq. 20 circa di balconatura.

**GIUDIZIO COMPLESSIVO:** buono stato generale di conservazione e di manutenzione, aspetto architettonico lineare e razionale, grado di rifinitura nella normalità

### VALUTAZIONE

Scopo della presente stima è la determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'unità, rappresentato dal prezzo in comune commercio della piena proprietà. Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile, si ritiene di procedere alla valutazione per via analitica.

#### *Procedimento analitico*

Consiste nelle seguenti fasi:

- determinazione del reddito netto annuo (*Bf*);
- b) scelta del saggio di capitalizzazione (*i*) e applicazione della formula di capitalizzazione ( $V = Bf/i$ );
- c) aggiunte e/o detrazioni al valore trovato.

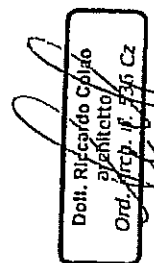
*Reddito netto annuo:* è dato dalla differenza tra il reddito lordo (*Rl*) e le spese di parte padronale (*Sp*), riferita a fine anno. Da un'indagine sul mercato immobiliare locale risulta congruo, per il bene in esame, un canone mensile anticipato di € 7 a metro quadro di superficie commerciale, (essendo la posizione decentrata rispetto al centro storico) cui corrisponde un reddito lordo mensile di euro 672,00 e a fine anno, tenuto conto degli interessi sulle rate anticipate (si omettono i calcoli finanziari), determiniamo un reddito complessivo pari a 8.064,00 €

Quanto alle spese padronali, sulla base dell'ordinarietà e della vetustà dell'immobile, si ritiene equa un'incidenza pari al 30% del reddito lordo, ossia di 2.419,20 € all'anno.

Ne scaturisce un reddito netto annuo (*Bf*), dato dalla seguente differenza:

$$Bf = 8.064,00 - 2.419,20 = 5.644,80 \text{ €}$$

*Saggio di capitalizzazione:* negli investimenti immobiliari urbani, riferiti a beni simili a quello da stimare, il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2 e il 4 %. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche dell'immobile e la sua immediata disponibilità, si ritiene di adottare il saggio del 4%.



**Il più probabile valore di mercato sarà pertanto di:**

$V = 5.6444,80/0,04 = 141.120,00 \text{ €}$  (diconsi centoquarantunomilacentventi euro)

Non si ritiene di dovere apportare *aggiunte e/o detrazioni*, in quanto già comprese nella redditività dell'immobile.

- 9 - **Un appartamento a destinazione abitativa**, ubicato in Unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 15, piano 5, Cat. A/2, vani 10,5; int. 12 – scala unica - di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] come generalizzato più volte

Detta Unità immobiliare urbana facente parte del fabbricato condominiale comprende al piano 5° detto anche Piano Attico, due ampi saloni, cucina vivibile, tre camere da letto, tre bagni, corridoi, ripostigli e si disloca su una superficie coperta di mq. lordi tra calpestabili e non calpestabili, 185 a cui si aggiungono 275 mq di terrazzi a livello e balconi o percorsi che circondano l'appartamento.

Detta unità immobiliare ha un'altezza, all'interno di 2,80 mt.

**GIUDIZIO COMPLESSIVO:** buono stato generale di conservazione e di manutenzione, aspetto architettonico lineare e razionale, grado di rifinitura extra lusso.

**VALUTAZIONE**

Scopo della presente stima è la determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'unità, rappresentato dal prezzo in comune commercio della piena proprietà. Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile, si ritiene di procedere alla valutazione per via analitica.

*Procedimento analitico*

Consiste nelle seguenti fasi:

- determinazione del reddito netto annuo ( $Bf$ );
- *b*) scelta del saggio di capitalizzazione ( $i$ ) e applicazione della formula di capitalizzazione ( $V = Bf/i$ );
- *c*) aggiunte e/o detrazioni al valore trovato.

**Reddito netto annuo:** è dato dalla differenza tra il reddito lordo ( $Rl$ ) e le spese di parte padronale ( $Sp$ ), riferita a fine anno. Da un'indagine sul mercato immobiliare locale risulta congruo, per il bene in esame, un canone mensile anticipato di € 8 a metro quadro di superficie interna e di 1 per quella esterna, (essendo la posizione decentrata rispetto al centro storico) cui corrisponde un

Dot. Riccardo Colaso  
Applicato  
Ord. n. 15516 Cz

reddito lordo mensile di euro 1.755,00 e a fine anno, tenuto conto degli interessi sulle rate anticipate (si omettono i calcoli finanziari), determiniamo un reddito complessivo pari a 21.060,00 €  
Quanto alle spese padronali, sulla base dell'ordinarietà e della vetustà dell'immobile, si ritiene equa un'incidenza pari al 30% del reddito lordo, ossia di 6.318,00 € all'anno.

Ne scaturisce un reddito netto annuo (*Bf*), dato dalla seguente differenza:

$$Bf = 21.060,00 - 6.318,00 = 14.742,00 \text{ €}$$

*Saggio di capitalizzazione*: negli investimenti immobiliari urbani, riferiti a beni simili a quello da stimare, il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2 e il 4 %. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche dell'immobile e la sua immediata disponibilità, si ritiene di adottare il saggio del 4%.

**Il più probabile valore di mercato sarà pertanto di:**

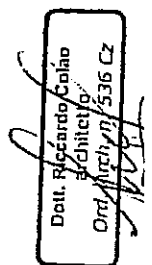
$$V = 14.742,00 / 0,04 = 368.550,00 \text{ € (diconsi trecentosessantottomilacinquecentocinquanta euro)}$$

Non si ritiene di dovere apportare *aggiunte e/o detrazioni*, in quanto già comprese nella redditività dell'immobile.

## **CONCLUSIONI**

A evasione del mandato conferitogli, lo scrivente riepilogando i singoli cespiti eseguiti nell'ordine di trascrizione, quantifica nei più probabili valori di mercato:

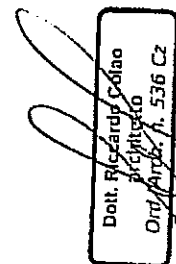
- **1.067.400,00 € (diconsi unmilionesessantasettemilaquattrocento euro)**
- **312.480,00 € (diconsi trecentododicimilaquattrocentoottanta euro)**
- **130.830,00 € (diconsi centotrentamilaottocentotrenta euro)**
- **139.650,00 (diconsi centotrentanovemilaseicentocinquanta//00)**
- **153.615,00€ (diconsi centocinquantatremilailaseicentoquindici euro)**
- **154.350,00 € (diconsi centocinquantaquattromilatrecentocinquanta euro)**
- **95.500,00 € (diconsi novantacinquemilacinquecento euro)**
- **141.120,00 € (diconsi centoquarantunomilacentoventi euro)**



- 368.550,00 € (diconsi trecentosessantottomilacinquecentocinquanta euro)

2. 563.495//00 Somma totale stimata diconsi:

Duemilionicinquecentosessantatremilaquattrocentonovantacinque euro



## VERIFICA COMPARATIVA

Al fine di effettuare una comparazione con altre metodologie di stima, valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili facenti capo ai beni eseguiti si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sugli immobili stessi elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona.
2. Controllo del risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
3. Controllo dei due risultati precedenti con la terza valutazione sugli immobili ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione) così come riportato nel capitolo precedente;

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Poca richiesta di mercato nella zona del quartiere, anche se la pezzatura media di alcuni beni eseguiti possiede intrinseche valutazioni per un discreto mercato immobiliare;
- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

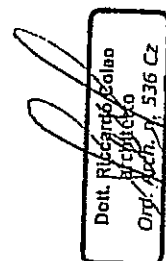
Con la terza metodologia è stato possibile collegare il valore dell' immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. (a titolo di semplice richiamo si ricorda come la prima valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio che in questi casi è certamente più attendibile si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile Rm lordo

2. Saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 4\%$  (investimento ad uso residenziale)

E si applica la formula:  $V = R \text{ netto annuo} / r = F / mx12 / 0,004$



---

#### • STIMA SINTETICA DEI BENI IMMOBILIARI ESECUTATI

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell' immobile oggetto di stima eseguite ricorrendo ai pareri delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Catanzaro

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi degli immobili oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica Catanzaro con l'individuazione dell'ubicazione dei citati immobili in oggetto
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive dei beni immobiliari da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dei singoli immobili.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle quattro agenzie consultate è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie immobiliari nel comune di Catanzaro

**Agenzia collocata nella zona Centro del Capoluogo**

**Tecnica di valutazione: A corpo**

**Valutazione : 2.300.000,00 €**



**Agenzia collocata al Nord del Capoluogo**

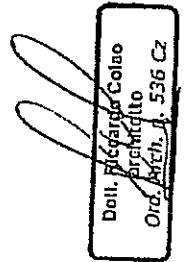
**Valutazione : 2.250.000,00 €**

**Tecnica di valutazione: A corpo**

**Agenzia collocata a sud del Capoluogo**

**Valutazione: 2.350.000,00 €**

**Tecnica di valutazione: A corpo**



**VALUTAZIONE MEDIA DEL COMPLESSO DEI BENI IMMOBILIARI ESECUTATI: 2.300.000,00 €**

**Diconsi: duemilionitrecentomila//00)**

- **STIMA SINTETICA DEI BENI IMMOBILIARI ESECUTATI**  
**SECONDO IL PARAMETRO. NAZ. OSS. MERC. IMM. AGENZIA DEL TERRITORIO**

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significati-vamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I **valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 20 – 25 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 10 – 15 cm .

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso ( D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta ( N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Catanzaro ubicate nel Comune di Catanzaro in stato conservativo normale in zona centrale oscilla tra un **valore min. di 1050 €/mq ed un valore max di 1200 €/mq** , e che il valore di mercato in euro/mq per i locali commerciali, magazzini, depositi, st. etc. oscilla tra un valore min di **870 €/mq ad un valore max di 1500€/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo discreti lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo (a parte il locale a pt., st primo piano ed attico) di metratura tradizionale, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il max e il min.

Abitazione:  $\text{€/mq } 1.050 + \text{€/mq } 1.200,00 / 2 = \text{€/mq } 1.125$

Locali Commerciali  $\text{€/mq } 870,00 - 1500,00 = 1.185,00 \text{ €/mq}$

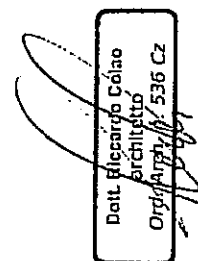
### LOCALI COMMERCIALI (2 unità)

Superficie lorda:

mq. 560 pt

e mq. 560 s.t.

= totale  $1120 \text{ mq} \times 1.185,00 = 1.327.200,00$



### UFFICI (1 unità)

Superficie lorda mq. 370

Balconi: 84 mq, computati al 30% = 25,20

= totale  $395.20 \times 1.185,00 = 468.312,00$

### ABITAZIONI (sei unità)

SUPERFICIE LORDA = 739,50 mq.

BALCONI = 139 mq computati al 30% = 41,70

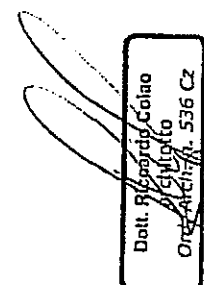
TERRAZZI = 275 mq computati al 30% = 82,50

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE = 1.125 €/mq

TOTALE 863,70 mq x 1.125€/mq = 971.666,25 €

TOTALE DELLA STIMA: 1.327.200,00 + 468.312,00 + 971.662,50 = 2.767.174,50

Diconsi: duemilionesettecentosessantasettemilacentosettantaquattro//50:



### CONCLUSIONI E RIEPILOGO DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

#### VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici differenti ma sostanzialmente non eccessivamente discostanti e vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: **2.300.000,00 €**
- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : **2.767.174,50 €**
- Valore risultante dalla stima analitica dell' immobile attraverso i canoni di locazione: **2.563.495,00 €**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

**2.300.000,00 € + (STIMA CON LA FORMULA VALUTAZIONE AGENZIE IMMOBILIARI)**

**2.767.174,50 € + (STIMA SECONDO I DATI OSSERV. NAZ. AGENZIA DEL TERRITORIO)**

**2.563.495,00 € = (STIMA CON LA FORMULA DEI CANONI DI LOCAZIONE)**

7.630.669,50 / 3

= 2.543.556.50 il valore di media finale individuabile tra le tre metodologie di stima adottate.

A detto valor capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità dei beni esegutati e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore complessivo degli immobili esegutati oggetto di esecuzione in euro al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

Per offrire una ulteriore ripartizione dei beni in oggetto con riferimento alle singole unità immobiliari a nostro avviso è bene non discostarsi dalla STIMA SECONDO IL VALORE DERIVANTE DALLA FORMULA DEI CANONI DI LOCAZIONE E PERTANTO

I più probabili valori di mercato prezzo base d'asta di partenza dei beni esegutati oggetto della presente stima sono i seguenti:

- **1.067.400,00 € (diconsi unmilionesessantasettemilaquattrocento euro) (pt e st)**

Unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 16, piano T-S1, Cat. A/10. Vani 18,5; - scala unica

- **312.480,00 € (diconsi trecentododicimilaquattrocentoottanta euro) (1° piano)**

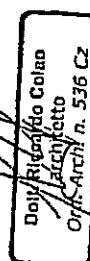
Unità Immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 3 piano 1, Cat. A/10, vani 10,5; scala unica

- **130.830,00 € (diconsi centotrentamilaottocentotrenta euro) (**

Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 6, piano 2, Cat. A/3, vani 3,5; int. 3 – scala unica

- **139.650,00 (diconsi centotrentanovemilaseicentocinquanta//00)**

Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 7, Viale Brutium, piano 2, Cat. A/3, vani 4,5; int.4 – scala unica



- **153.615,00€ (diconsi centocinquantatremilailaseicentoquindici euro)**

Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, viale Brutium foglio 59 part. 271 sub. 8 piano 3, Cat. A/3, vani 4,5; int. 5 – scala unica

- **154.350,00 € (diconsi centocinquantaquattromilatrecentocinquanta euro)**

Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 11, piano 4, Cat. A/3, vani 5; int. 8 – scala unica

- **95.500,00 € (diconsi novantacinquemilacinquecento euro)**

Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 13, piano 4, Cat. A/3, vani 5; int. 10 – scala unica

- **141.120,00 € (diconsi centoquarantunomilacentoventi euro)**

Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 14, piano 4, Cat. A/3, vani 4,5; int. 11 – scala unica

- **368.550,00 € (diconsi trecentosessantottomilacinquecentocinquanta euro)**

Unità immobiliare sita in Comune di Catanzaro, Viale Brutium, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 59 part. 271 sub. 15, piano 5, Cat. A/2, vani 10,5; int. 12 – scala unica

Dott. Riccardo Colao  
Architetto  
Orf. Arch. n. 536 Cz

### CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dei beni eseguiti così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Dott. Riccardo Colao  
architetto  
Orf. Arch. n. 536 Cz

DOTT. ARCH.  
RICCARDO  
COLAO  
n. 536

Dott. Arch. Riccardo Colao

Catanzaro, settembre 2014



Data presentazione: 23/07/1994 - Data: 06/06/2014 - n. CZ0060664 - Richiedente COLAO RICCARDO C.T.U.

MOD. AR. 01  
F. 1/19 (art. 48)



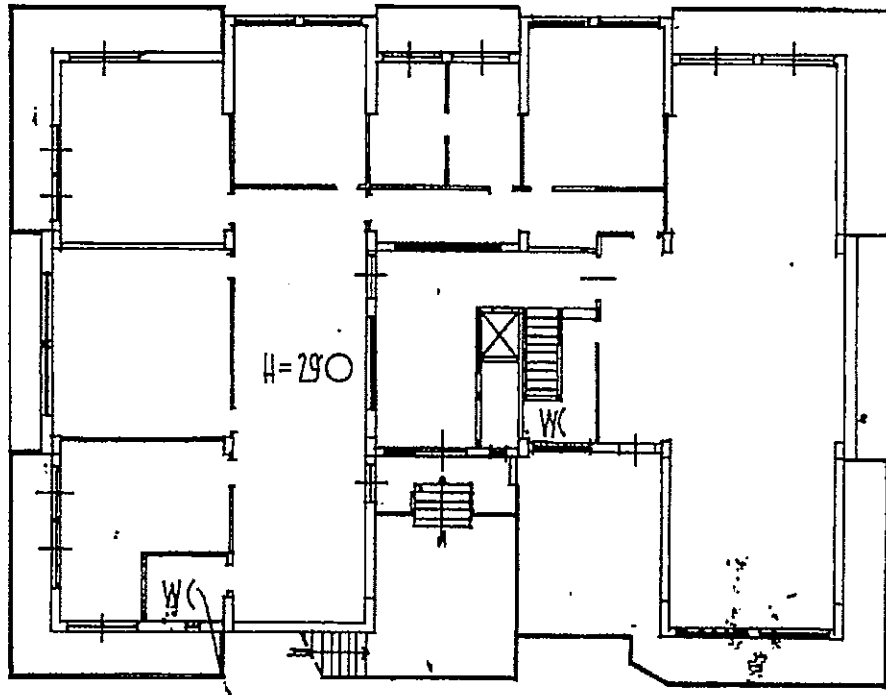
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BH

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CATANZARO via LE BRUTTIUM civ. 77/74

PIANO PRIMO



Doil. Riccardo Colao  
Architetto  
Ormai. Cat. n. 536 Cz

Unità edilizia individuata in Strada n. 77/74 in Comune di CATANZARO (C352) - Foglio: 59 Particella: 271 - Subaltemo 3 -  
F. 1/19 (art. 48)

ORIENTAMENTI



SCALA DI 1/2

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Computata dal ARCHITETTO (filio, cognome e nome) <b>COCORACL SALVATORE</b>	RISERVATO ALL'UFFICIO <b>5023/94</b>
Data presentazione: 23/07/1994 - Data: 06/06/2014 - n. CZ0060664 - Richiedente COLAO RICCARDO C.T.U. Form. di acq.: A/1 (art. 207) del F. 1/19 (art. 48) del D. 13/4/1939 n. 652	Architetto <b>RICCARDO COLAO</b>	



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio I)

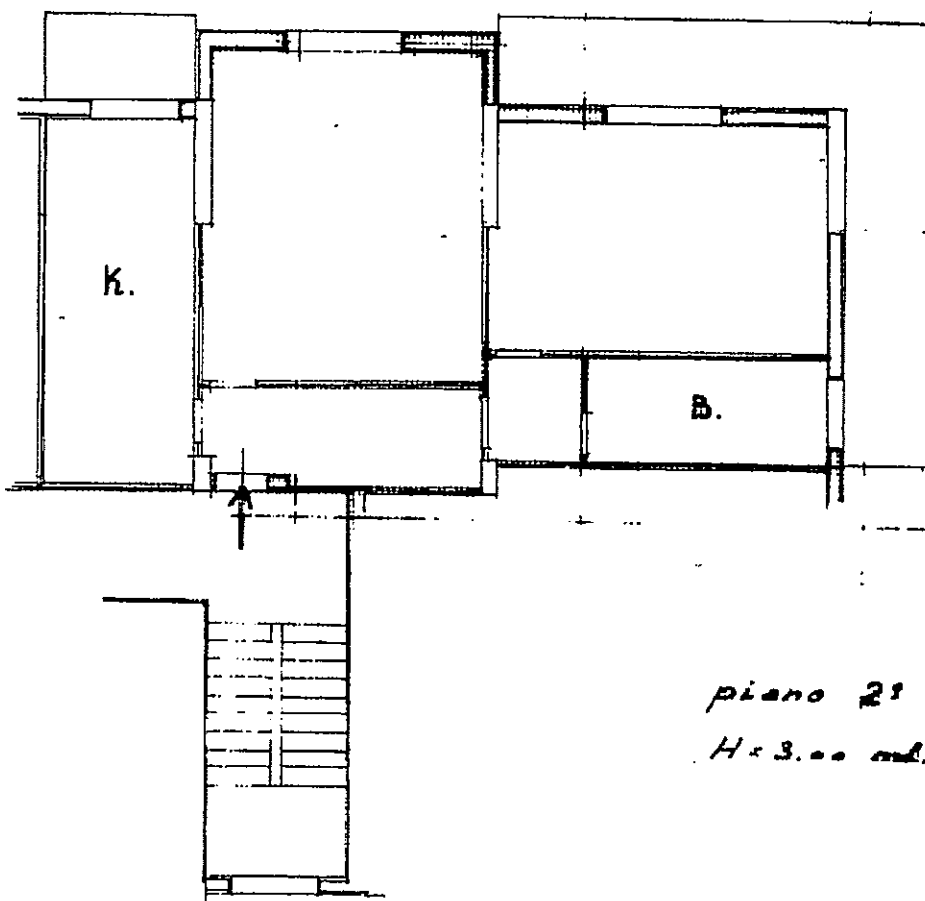
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1949, N. 439)

L. 1

animetria dell'immobile situato nel Comune di CATANZARO Via BRUTIVM  
ta  
legata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO



Dot. Riccardo C. Pao  
Architetto  
Ord. Arch. Pao Cz

piano 2°  
H = 3.00 mt.

ARCO (352) - Foglio 59 Partec. Bar. 271 - Subaltemo 6

ORIENTAMENTO





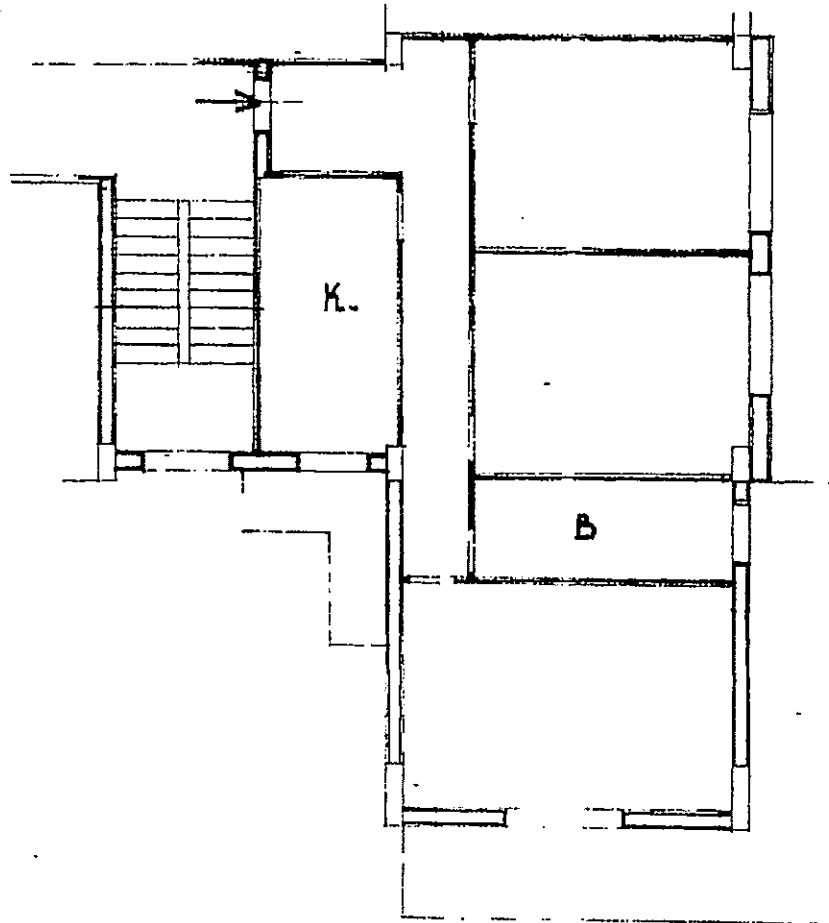
ta



egata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

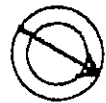
piano 2°

H = 3.00 mt



Dott. Riccardo Cilio  
 architetto  
 Ord. Arch. n. 585/Cz

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. / 1.

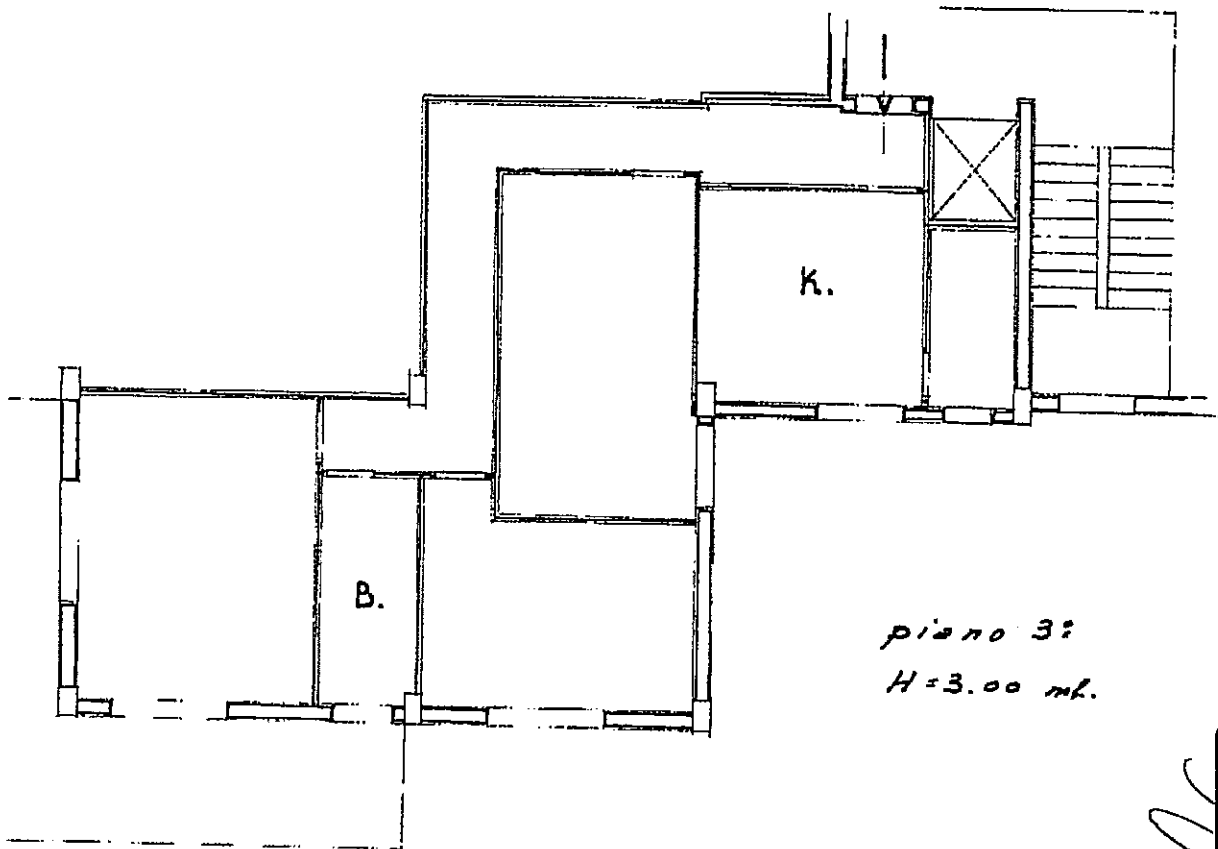
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

17.4  
197 N°

Compilata dal Ing. **LANDRO**  
(firma, nome e cognome del tecnico)

**PAONELLA**

Iscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di CATANZARO



piano 3:  
H = 3.00 mt.

Dott. Riccardo Colino  
 architetto  
 Ord. Arch. n. 536 Cz

ORIENTAMENTI



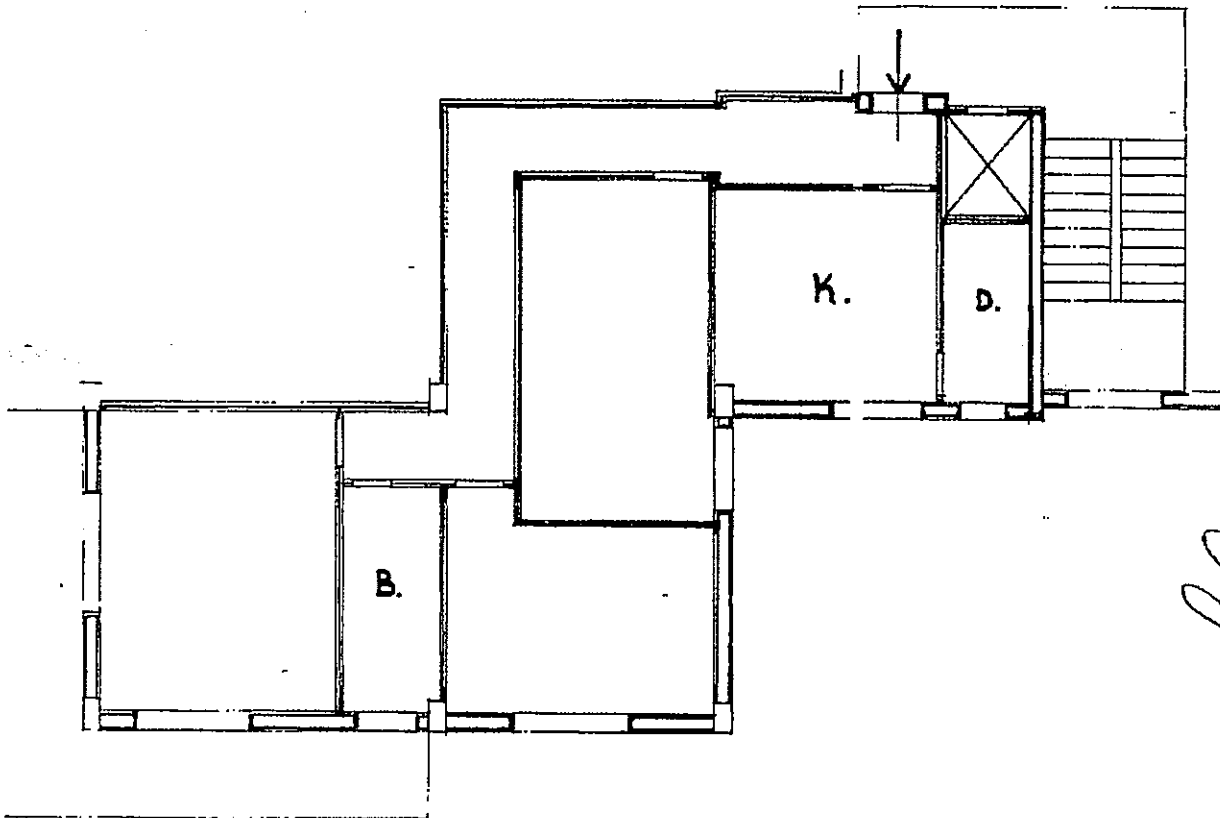
SCALA DI 1. / 40

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

N°

Compilata dal Ing. SANDRO  
(Titolo, nome e cognome del locatore)  
PAONELLA  
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri  
 della Provincia di CAZANZARO  
 DATA 22-6-92  
 Firma: Ing. Sandro Paonella

piano 4<sup>o</sup>  
H = 3.00 ml.



DoIt. Riccardo Colap  
architetto  
Ord. 4577/526 Cz

ORIENTAMENT



SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

4  
r. n.

Completata dal *Ing. SANDRO*  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
*PAONEIIA.*

Iscritto all'Albo degli *Ingegneri*  
della Provincia di *CATANZAR*

DATA *27-6-974*

Firma: *Ing. Sandro Paoneia*

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

ART. 1070 LEGGE 18 APRILE 1962, N. 430

numero dell'immobile secondo la nota

CATANZARO

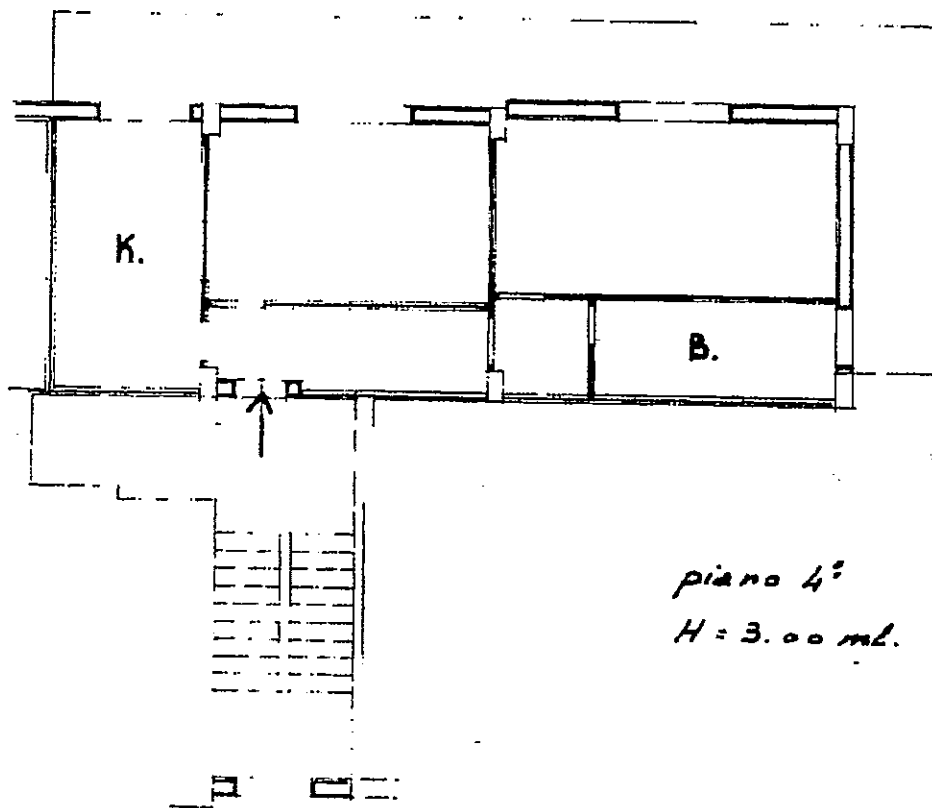
Via BRUTTIUM

III

legata alla dichiarazione presentata all'Ufficio

Catastro Edilizio di

CATANZARO



piano 4°  
H = 3.00 ml.

Doit. Riccardo Caputo  
Architetto  
Ord. Art. 1/36 Cz

ORIENTAME



SCALA DI 1:1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DELL'UFFICIO

Compilata dal Ing. SANDRO

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URB

Decreto del Presidente del Consiglio n. 1150 del 28/12/1983

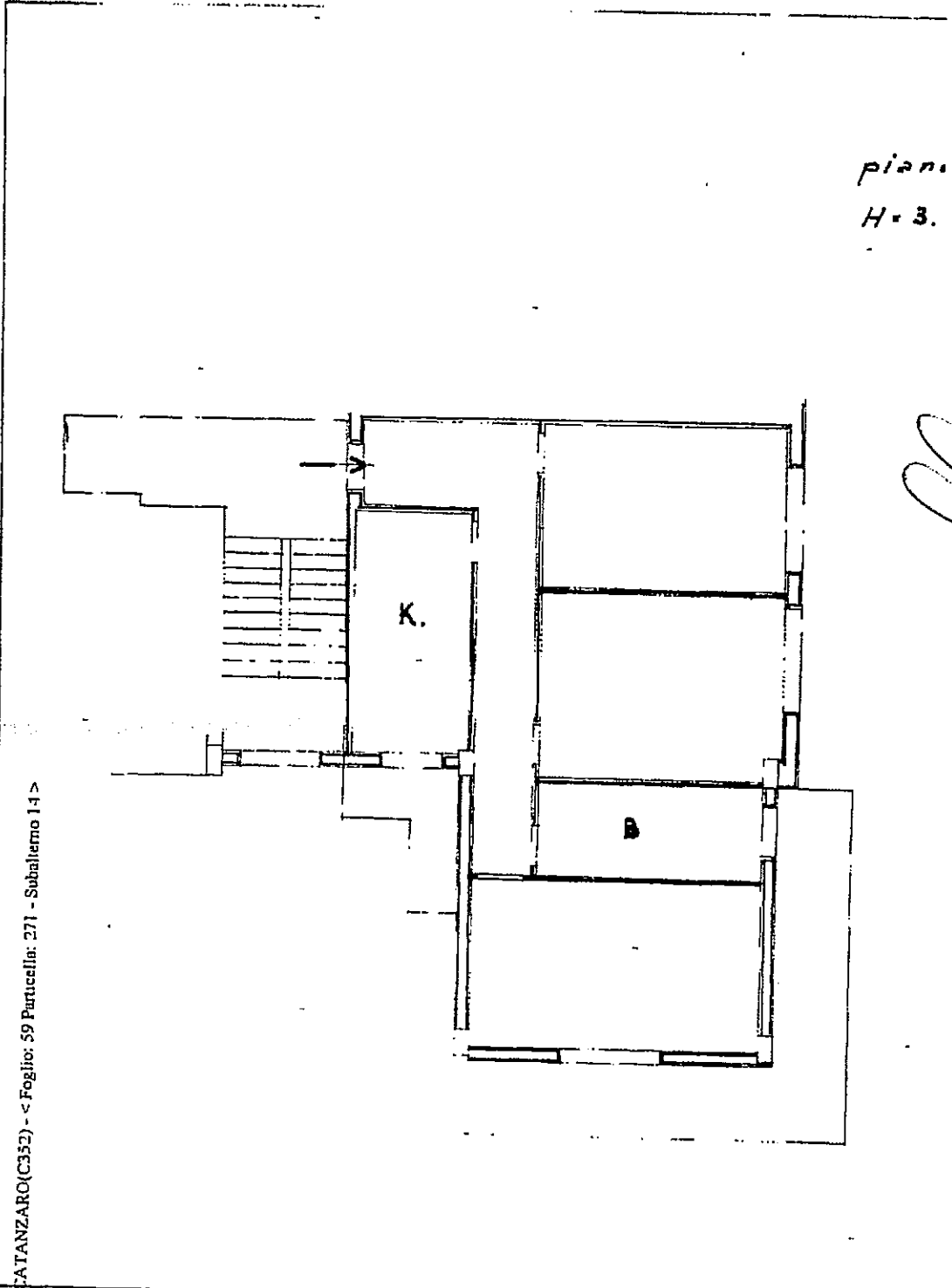
Planimetria dell'immobile situato in

CATANZARO in BBU

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata in data

in Comune di CATANZARO



piano

H. 3.

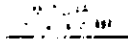
Dott. Riccardo Colagrosso  
Architetto  
Ord. n. 21/586 Cz

Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 59 Particella: 271 - Subalterno 14 >

~PAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

completata dal Ing. ...

Data presentazione: 16/03/1996 - Data: 06/06/2014 - n. CZ0060661 - Richiedente COLAO RICCARDO C.T.U.



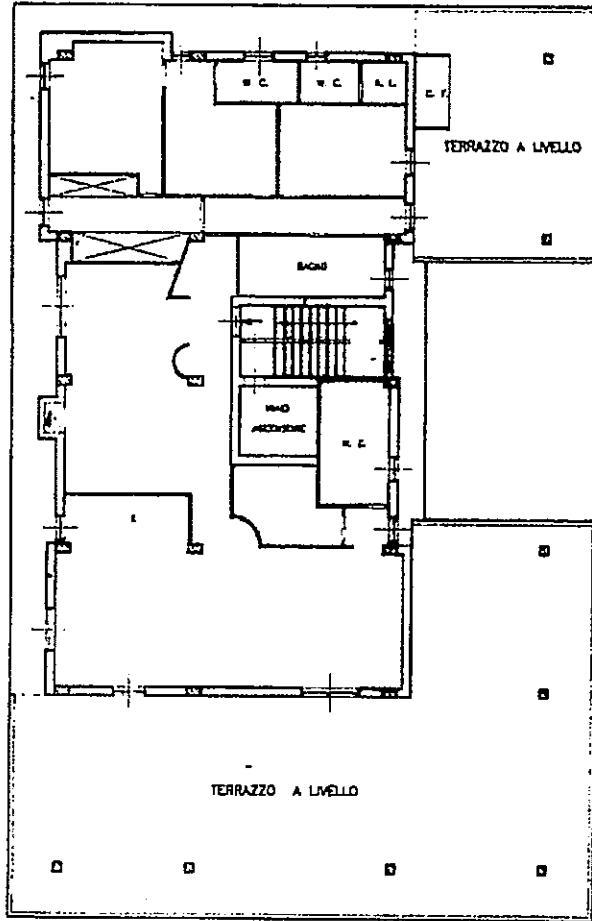
MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

ML  
 250

Planimetria di u.t.u. in Comune di CATANZARO via BRUTTIUM CIV

Catasto dei fabbricati - Situazione al 06/06/2014 - Comune di CATANZARO (0352) - Foglio 59 Parmella 71 - Subaltemo 15 -  
 VIA BRUTTIUM numero 5 interno 12 scala G

PIANTA PIANO ATTICO H = 2,80 mL



Dott. Riccardo Colao  
 architetto  
 Ord. n. 36 Cz

VIALE BRUTTIUM

ORIENTAMEN



SCALA DI F

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione Città di Planimetria 2 unita Identificativo catastale	Compilata da: <b>Ing. Sandro PAONESSA</b> Iscritto al albo dei geometri della provincia di CATANZARO data 11.03.16 Firma	RISERVATO ALL'UFFICIO 1279 COLAO RICCARDO C.T.U. 16 MAR. 1996
---	---	--