
TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Procedura Esecutiva n. 68/2015 R.G.E.

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a

contro

Giudice: Dott.ssa Giovanna GIOIA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Arch. J Michela CAPICOTTO



Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1752

Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2270

Architetto J. Michela CAPICOTTO

Via Aldo Moro, 12

Cap. 88050 Pentone (CZ)

C.F. CPCMHL84D68C352J

partita IVA: 03214250791

Cell.: (+39) 320/6961040

e-mail: michela.capicotto@libero.it

e-mail certificata: michela.capicotto@archiworldpec.it



INDICE

<i>Premessa</i>	1
1) <i>Quesito richiesto:</i>	
<i>Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene</i>	4
<u>Montauro - Foglio n. 15 - Particella n. 621 – Sub.2 5</u>	
✓ <i>Descrizione dettagliata Immobile</i>	7
✓ <i>Documento 1 “ planimetria metrica depositata presso l’Agenzia del Territorio Foglio n. 15 - Particella n. 621 – Sub.2</i>	22
<u>Comune Catanzaro: foglio 5, particella 87 Vicolo Gattoleto 24</u>	
<i>Documento 2 “ planimetria metrica depositata presso l’Agenzia del Territorio foglio 5, particella 87</i>	67
<i>Documento 3 “ Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo (Da concessione) foglio 5, particella 87</i>	68
<i>Descrizione dettagliata Immobile</i>	72
<u>Comune Catanzaro: Foglio 21 part.lle: 33 sub 2, sub 3 e sub 4 - Via N. Lombardi</u> 78	
<u>Foglio 21 part.lle: 33 sub 2</u>	
<i>Documento 2 “ planimetria metrica depositata presso l’Agenzia del Territorio Foglio 21 part.lle: 33 sub 2</i>	84
<i>Documento 3 “ Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo Foglio 21 part.lle: 33 sub 2</i>	85
<i>Descrizione dettagliata Immobile</i>	86
<u>Foglio 21 part.lle: 33 sub 3</u>	
<i>Documento 2 “ planimetria metrica depositata presso l’Agenzia del Territorio Foglio 21 part.lle: 33 sub 2</i>	100
<i>Documento 3 “ Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo Foglio 21 part.lle: 33 sub 2</i>	101
<i>Descrizione dettagliata Immobile</i>	102



Foglio 21 part.IIe: 33 sub 4

Documento 2 “ planimetria metrica depositata presso l’Agenzia del Territorio
Foglio 21 part.IIe: 33 sub 2.....118

Documento 3 “ Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo
Foglio 21 part.IIe: 33 sub 2.....120

Descrizione dettagliata **Immobile**.....120

2)Quesito richiesto:

il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l’esistenza di eventuali
comproprietari.....131

3)Quesito richiesto: 3

lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al
quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data
anteriore al pignoramento;.....131

4)Quesito richiesto: 4

il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai
sensi dell’art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi
documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie
immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche
analoghe);.....135

5)Quesito richiesto: 5

al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei
beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;.....142

6)Quesito richiesto: 6

in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni,
predisponendo un progetto di massima con eventuale
conguagli;.....142

7)Quesito richiesto: 7

l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul
bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da
contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il
suo carattere storico-artistico e, in particolare l’informazione sull’importo annuo
delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già
deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese
condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul
corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene
pignorato;.....143

8)Quesito richiesto: 8

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia



Procedura Esecutiva n. 68/2015 R.G.E.

Promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a contro Sig.

stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprieta' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.....144

9) *Quesito richiesto:*

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;.....150

10) *Quesito richiesto:*

la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).....152

Indice allegati154



1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Giovanna GIOIA, all'udienza del 15/01/2016 ha nominato la sottoscritta Arch.J Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 68/15 R.G.E. , promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro i Sig.ri , al fine di valutare n.3 immobili ubicati nel Comune di Catanzaro e n.1 immobile ubicato nel Comune di Montauro.

In data 15/01/2016 ho prestato il giuramento di rito, e successivamente ho proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Catanzaro;
2. Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro e Montauro;
3. Ufficio Servizio di pubblicità Immobiliare di Catanzaro;

In seguito ai rilievi e alle ricerche effettuate, ho potuto adempiere al mio incarico.

2. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza

Il sottoscritto Ctu ha provveduto ad inviare le notifiche di sopralluogo come di seguito specificato:

SOPRALLUOGO: veniva comunicato che giorno 5 Febbraio c.a. alle ore 15:00 avrebbero avuto inizio le attività peritali:

- racc. AR n.136480717681 inviata il 27/01/2016 a
- racc. AR n. 136480714313 inviata il 27/01/2016 a ;
- mail pec certificata ad **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.** presso giuseppe.corigliangiuseppe@avvocativibo.legalmail.it e vittorio.chiriano@fiscali.it ;
- mail pec certificata presso *Avv. Francesco Formichella* : studiolegaleformichella@pecstudio.it

In data 05 Febbraio si è proceduto ad effettuare il primo accesso presso i seguenti immobili ubicati nel Comune Catanzaro:

- Foglio 21 part.IIe: 33 sub 3. sub 2 e sub 4 Via Nicola Lombardi;
- Foglio 5, particella 87 Vicolo Gattoleto;



Al sopralluogo presso l'immobile sito in Viale Gattoleto era presente il Sig. , il quale vi abita stabilmente; presso l'immobile sito in Via N. Lombardi era presente il Sig. , che abita il piano secondo della palazzina, mentre la loro madre abita il piano primo dello stesso fabbricato; alla data di sopralluogo il piano terra risulta arredato ma non abitato.

In fase di sopralluogo presso l'immobile sito in Viale Gattoleto, il sottoscritto CTU ed il Sig. , hanno concordato di effettuare il primo accesso presso l'immobile sito nel Comune di Montauro il giorno successivo, ossia sabato 6 Febbraio poiché il Sig. nel pomeriggio del 05 non poteva allontanarsi per motivi di lavoro dalla farmacia di sua proprietà. Quindi giorno 06 Febbraio è stato effettuato il primo accesso presso l'immobile ubicato nel Comune di Montauro e meglio identificato al foglio 15, particella 621. Al sopralluogo era presente il Sig. il quale, in possesso della chiavi dell'immobile, dichiara che lo stesso è attualmente abitato dalla ex moglie, la quale per motivi di lavoro non ha potuto presiedere al sopralluogo nel giorno stabilito.

Quanto accertato in fase di sopralluogo si può evincere dal verbale allegato (rif .All. 2), dove sono state raccolte tutte le informazioni utili a procedere con la valutazione e definizione dei beni oggetto di perizia (Foto interno/esterno immobili, rilievo metrico immobili, descrizione ambienti e finiture interne/esterne, ecc.).

Risposta ai quesiti

- Quesito 1)** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- Quesito 2)** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- Quesito 3)** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- Quesito 4)** il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi



documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

Quesito 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Quesito 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli

Quesito 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quesito 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Quesito 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Quesito 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).



Quesito richiesto: 1

**Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e
rappresentazione fotografica del bene;**

1) Comune Montauro: foglio 15, particella 621 Sub 2;

Di seguito si riporta la classificazione del bene per come indicato nella visura catastale allegata alla presente perizia

Catasto Fabbricati :

✓ *Comune Montauro – Foglio n. 15 - Particella n. 621 – Sub.2 – Categoria A/3, cl 3, consistenza 7 vani, Rendita € 451,90 – Piano T-1-2, (proprietà _ in regime di comunione dei beni);*



Fig. 1 – Individuazione del fabbricato Foglio n. 15 Particella n.621 sub 2





*Fig. 2 – Individuazione del fabbricato Foglio n. 15 - Particella n. 621 – Sub.2 - google maps
Complessi di villette “Residence Mari e Monti*

L’immobile periziato è una villetta a schiera facente parte del “Residence Mari e Monti” in località Calalunga e precisamente in Via dei Giardini; l’immobile è composto da un piano T-1-2 e meglio identificato come interno 2. Alla data di avvenuto sopralluogo, ossia il 06/02/2016, l’immobile nel suo complesso si presenta in ottime condizioni; è composto da una cucina/salotto e un bagno a piano terra, due stanze da letto ed un bagno al piano primo, ed una stanza da letto al piano secondo che risulta essere mansardato con annessa terrazza. Inoltre a piano terra, antistante la porta d’ingresso alla villetta vi sono degli spazi esterni di pertinenza esclusiva della villetta.

L’immobile oggetto di perizia confina sul lato nord-est e nord-ovest in aderenza con altre villette a schiera con cui costituisce un unico corpo edilizio, sui lati rimanenti confina con gli spazi condominiali comuni tra le villette costituenti appunto il “Residence Mari e Monti”.

Di seguito alcune foto che meglio rappresentano quanto appena descritto.





Fig. 3 – Foto esterno che individua altra villetta in aderenza



Fig. 4 – Foto porticato esterno





Fig. 5 – Foto esterno(Cancelletto d’ingresso e porticato)





Fig. 6 – Foto esterno(Cancelletto d’ingresso e porticato)



Fig. 7 – Foto pavimentazione esterna





Fig. 8 – Foto esterno(doccia esterna)



Fig. 9 – Foto porta d'ingresso all'immobile





Fig. 10 – Foto interno : Cucina - Soggiorno



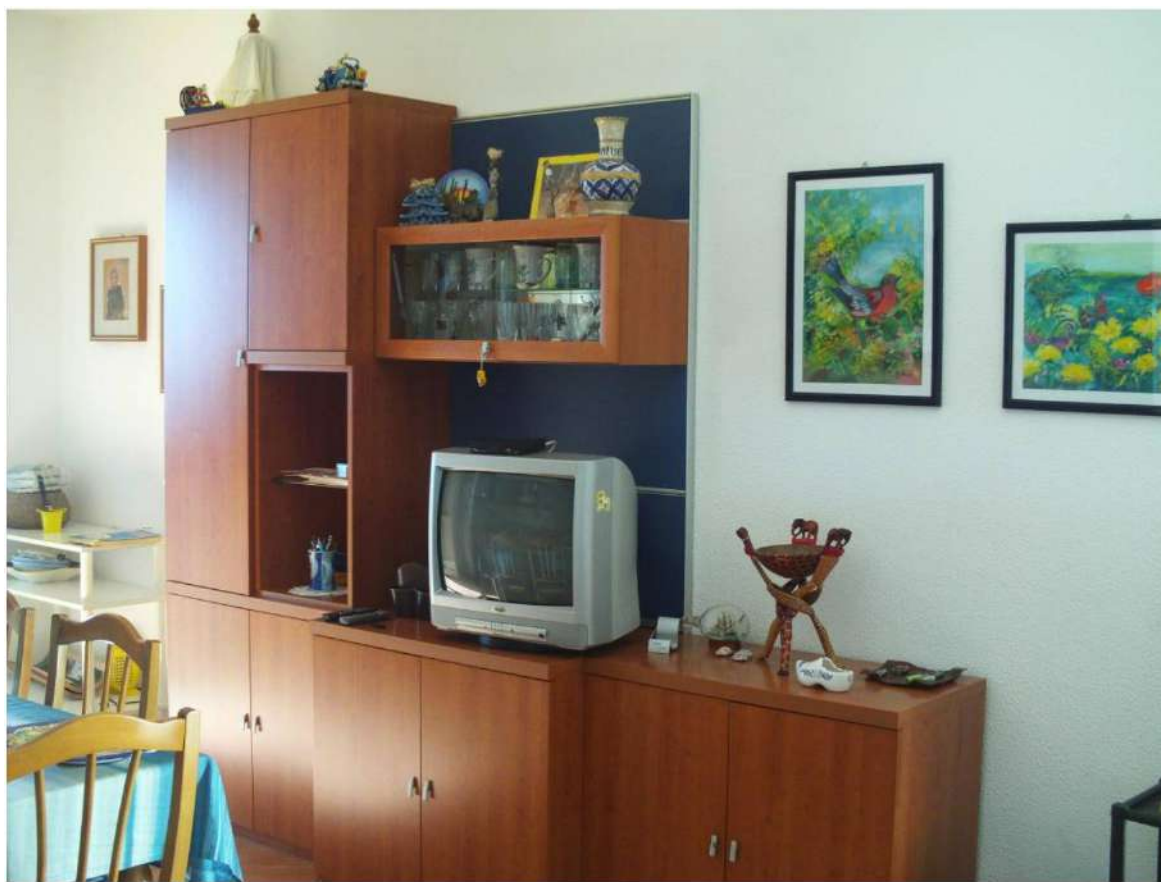


Fig. 11 – Foto interno : Cucina – Soggiorno e Bagno PT





Fig. 11 – Foto interno : Camere da letto e scala a chiocciola P1°





Fig. 12 – Foto interno : Bagno P1°





Fig. 13 – Foto interno : Terrazza esterna e disimpegno P1°





Fig. 14 – Foto interno : Camera da letto P2° mansardato





Fig. 15 – Foto terra esterna P2°



Fig. 16 – Foto pavimentazione terrazza esterna



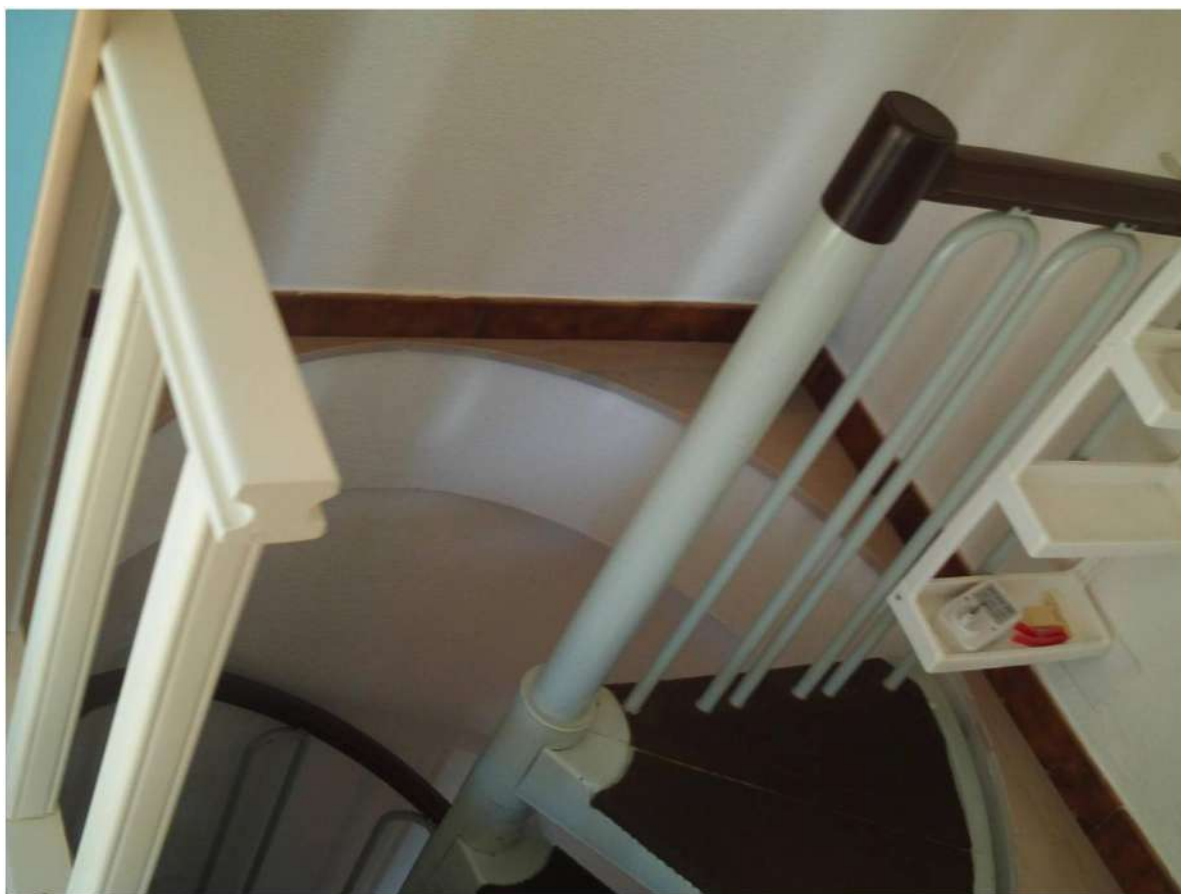


Fig. 17 – Foto scala a chiocciola di collegamento tra i piani

Di seguito una descrizione dettagliata dell'immobile, verrà poi allegata una planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo che meglio individua gli spazi interni dell'immobile periziato. Verrà inoltre allegata la planimetria depositata attualmente presso l'Agenzia del Territorio.

➤ **Descrizione dettagliata Immobile**

L'immobile ha una superficie calpestabile di circa 52,72 mq; si sviluppa su tre piani fuori terra; ed è composto da una cucina e bagno a piano terra, due camere da letto e bagno a piano primo per un'altezza utile di 2,80 mt., ed una camera da letto al piano secondo mansardato per un'altezza di 2,30 mt nel punto di max.

PIANO TERRA

▪ **Cucina- Soggiorno** : Una volta effettuato l'accesso all'appartamento il primo ambiente che incontriamo è la cucina- soggiorno. All'immobile si accede attraverso un portone in legno, (largh. 1,00cm e h 2,10cm), esternamente troviamo un secondo telaio in alluminio ad anta cieca. Frontalmente all'ingresso troviamo uno spazio esterno di pertinenza



esclusiva dove è stato ricavato uno spazio dove trova alloggio una doccia esterna. Questo spazio esterno è delimitato perimetralmente da un'aiola sempre verde alta circa 1,50 mt. Dal fronte strada si accede mediante un cancello in ferro anch'esso ad anta cieca. Inoltre in fase di sopralluogo è stata ravvisata la presenza di una tettoia in legno che copre, parzialmente questa pertinenza esterna e che è meglio visibile nelle foto allegate rif. Fig. 5 e 6.

Il vano soggiorno-cucina ha una superficie calpestabile di 20,28 mq. Nell'angolo cucina le pareti sono rivestite da piastrelle maiolicate 0,20x0,20 fino ad un'altezza utile di 2,00mt.

La stanza si presenta in ottimo stato, la tinteggiatura delle pareti è tipo intonaco liscio bianco; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle cotto.

E' presente un'apertura a balcone (largh. 1,40cm e h 2,10cm), composta da un infisso interno in legno ed un infisso esterno in alluminio con superficie trasparente in vetro; è inoltre presente una zanzariera a copertura dell'intera apertura. Sono installati condizionatori utilizzati per aria calda e fredda. La stanza è illuminata artificialmente da una plafoniera ed alcune applique applicate a parete.

Bagno Piano T: Direttamente dalla cucina-soggiorno si accede al bagno avente una superficie calpestabile di 1,17 mq. La stanza si presenta in ottimo stato, le pareti sono trattate con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di ceramica. Le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica fino ad un'altezza utile di circa 2,00 mt.

La stanza è illuminata artificialmente da una plafoniera posta a soffitto e posizionata al centro, non sono presenti finestre. È inoltre presente un wc e un lavabo serviti da acqua corrente comunale.

PIANO PRIMO

Il collegamento verticale tra i piani è reso tramite una scala in ferro a chiocciola.

Una volta giunti al primo piano troviamo un piccolo disimpegno di circa 2,17 mq, dal quale sono visibili le due stanze da letto ed il bagno.

- **Bagno Piano 1°:** il bagno ha una superficie calpestabile di 3,44 mq. La stanza presenta in ottimo stato, le pareti sono trattate con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di ceramica. Le pareti sono rivestite da piastrelle di colore bianco e arancio di ceramica fino ad un'altezza utile di circa 2,00 mt. E' visibile la presenza di una caldaia utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria. La



stanza è illuminata artificialmente da una plafoniera posta a soffitto e posizionata al centro, non sono presenti finestre. È inoltre presente un wc, un bidet, un box doccia e un lavabo serviti da acqua corrente comunale.

▪ **Camere da Letto:** Le stanze da letto si presentano in ottimo stato, la tinteggiatura delle pareti è del tipo intonaco civile bianco; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato. Nella stanza matrimoniale (superficie calpestabile di 9,39 mq) è presente un'apertura a balcone a due ante (largh. 1,40cm e h 2,10cm) composta da un infisso interno in legno ed un infisso esterno in alluminio con superficie trasparente in vetro e con persiane semovibili. Da questo balcone si accede ad una terrazza di circa 7 mq. Mentre nella stanza da letto (superficie calpestabile di 5,53 mq), nella quale è collocato un letto a castello, è presente una finestra a due ante (largh. 1,40cm e h 2,10cm) delle medesime caratteristiche. Alle stanze si accede attraverso porte in legno ad anta cieca (largh. 0,80cm e h 2,10cm). Le stanze sono illuminata artificialmente da un plafoniera poste a soffitto e posizionate al centro della stanza. Sono presenti condizionatori utilizzati per aria calda/fredda.

PIANO SECONDO

▪ **Camera da Letto:** Al piano secondo mansardato troviamo una stanza da letto (superficie calpestabile di 10,74 mq), con un altezza utile di 2,30 mt nel punto max anche qui è stato collocato un letto a castello.

Le stanze da letto si presenta in ottimo stato, la tinteggiatura delle pareti è del tipo intonaco civile bianco; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato. E' presente un'apertura a finestra a due ante (largh. 1,40cm e h 2,10cm) composta da un infisso interno in legno ed un infisso esterno in alluminio con superficie trasparente in vetro e con persiane semovibili, è presente una zanzariera. La stanza è illuminata artificialmente da un plafoniera posta a soffitto. E' presente un condizionatore utilizzato per aria calda/fredda.

Da questa finestra posizionata a livello del solaio si accede ad una terrazza, ricavata nella spiovenza della falda della copertura, di circa 11 mq dove risulta essere collocata una cisterna di raccolta delle acque.



Tab. - Rilievo metrico Immobile

Di seguito si riporta il rilievo metrico dell'immobile periziato:

<u>Vano</u>	<u>Area calpestabile (mq)</u>
PIANO TERRA	
Bagno	1,17
Cucina Soggiorno	20,28
PIANO PRIMO	
Letto 1	9,39
Letto 2	5,53
Bagno	3,44
Disimpegno	2,17
PIANO SECONDO	
Letto 3	10,74
TOTALE superficie calpestabile 52,72 mq	

Al fine della valutazione finale dell'immobile bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc. ,che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale. Andrò a computare le aree di pertinenza dell'immobile:

<u>Area pertinenze, accessori ecc.</u>	<u>(% mq)</u>
Balcone esterno scoperto ad uso esclusivo del conduttore PIANO 1°	(25 % 11,37) 2,84 mq
Balcone esterno scoperto ad uso esclusivo del conduttore PIANO 2°	(25 % di 7,63) 1,90 mq
Patio esterno scoperto ad uso esclusivo del conduttore	(25 % di 60,50) 15,5 mq
TOTALE	<u>19,89 mq</u>

L'immobile oggetto di stima, è caratterizzato dai seguenti impianti, in particolare:

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle part.ile esistenti del fabbricato condominiale;
- la rete di scarico delle acque meteoriche, completa di canali di gronda, pluviali, pozzetti e collettori sub-orizzontali, convoglia le acque medesime in un apposito pozzo di raccolta;
- la rete di smaltimento delle acque nere raccoglie le acque di scarico e le convoglia nella rete di fognatura pubblica esistente;



Procedura Esecutiva n. 68/2015 R.G.E.
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
contro i Sig.ri

- Fogne: Lo scolo delle acque bianche e nere si realizza attraverso collettori che si collegano ad un articolato sistema e poi da qui, alla rete fognante comunale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma, tuttavia manca la dichiarazione di conformità; in fase di sopralluogo non è stato possibile individuare la presenza e la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita);
- è presente l'impianto televisivo;



Procedura Esecutiva n. 68/2015 R.G.E.
 Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
 contro i Sig.ri

DOCUMENTO 1 :

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio
Foglio n. 15 - Particella n. 621 - Sub.2

MODULARIO
 F. 27.002.000

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 112)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTAUDO Via LOC. GIARDINO NUOVO
 Ditta GARFELI DOMENICO IMMOBILIARE S. TERESA DI RIVA CE. S.M. 1987 LOTTO 6 INT. 2
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

Sostituzione della Planimetria SCHEMA 677 del 21.10.1983
 P. 6 Part. 621 Sub. 2 casale Sub. 2

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

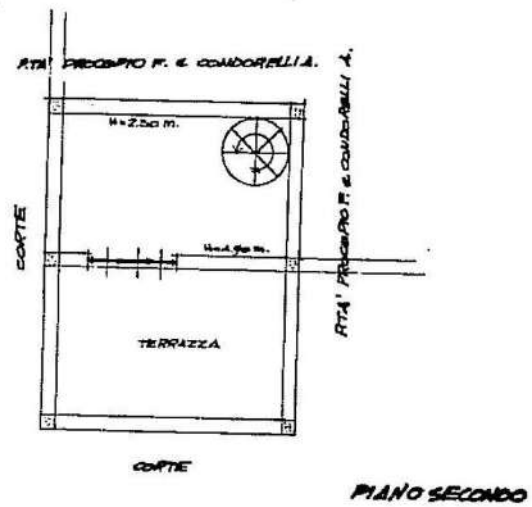
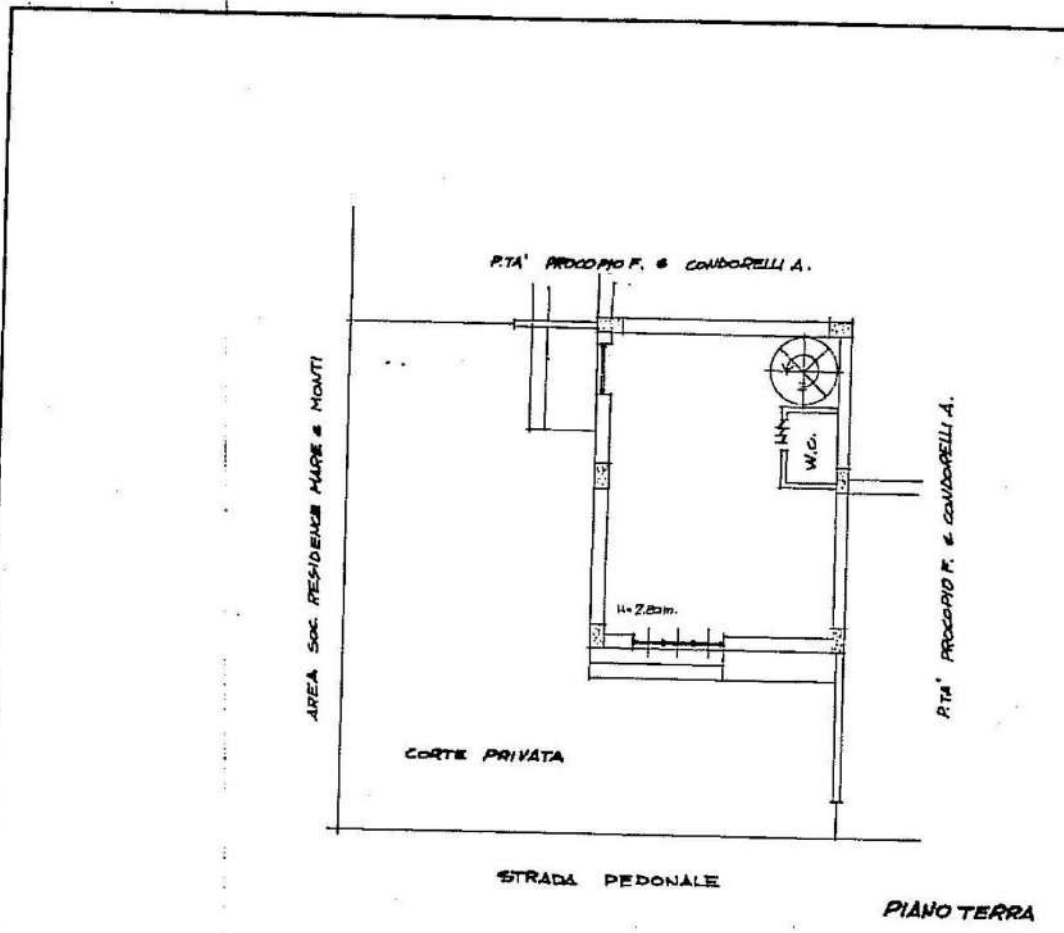
DATA 14.4.86
 PROT. N° 4233A

Compilata dal DOTT. MAS.
(Titolo: Notaio e tecnico del catasto)
GIUSEPPE GRANDIUS III
 Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
 della Provincia di COSENZA
 DATA 26 MAR 1985
 Firmata: Giuseppe Grandius III
 COSENZA

Data presentazione: 14/07/1986 - Data: 01/02/2016 - n. CZ0006690 - Richiedente CAPICOTTO MICHELA
 Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A2(394x420) - Fat. di scala: 1:1.5

Procedura Esecutiva n. 68/2015 R.G.E.
Promossa dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**
contro i Sig.ri

1986 - Data: 01/02/2016 - n. CZ0006690 - Richiedente CAPICOTTO MICHELA



Comune Catanzaro: foglio 5, particella 87 Vicolo Gattoleio;

Di seguito si riporta la classificazione del bene per come indicato nella visura catastale allegata alla presente perizia .

- ✓ *Comune Catanzaro – Foglio n. 5 - Particella n. 87 – Categoria A/7, cl U, consistenza 15 vani, Rendita € 968,36 – Piano T-1-2, (proprietà in regime di comunione dei beni);*



*Fig. 18 – Individuazione del fabbricato **Foglio n. 5 Particella n.87**– Stralcio catastale*

Nello stralcio di mappa catastale riportato si ha una visione complessiva del contesto in cui si trova ubicato il bene periziato. Ci troviamo infatti, nel Comune di Catanzaro in zona Viale Vincenzo Gattoleio e meglio conosciuta come il quartiere di Piterà.

Per la descrizione dettagliata dell'immobile, si rimanda a partire da pag. 74, dove verrà data una descrizione dettagliata dell'immobile e poi allegata una planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo che meglio individua gli spazi interni dell'immobile periziato. Verrà inoltre allegata la planimetria depositata attualmente presso l'Agencia del Territorio.



Procedura Esecutiva n. 68/2015 R.G.E.
Promossa dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**
contro i **Sig.ri**



*Fig. 19 – Individuazione del fabbricato **Foglio n. 5 Particella n.87**– Stralcio catastale*



*Fig. 20 – Individuazione del fabbricato **Foglio n. 5 Particella n.87**– google maps*



Procedura Esecutiva n. 68/2015 R.G.E.
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
contro i Sig.ri

L'immobile periziato è sito in Catanzaro in Viale Gattoleone e precisamente in località "Coticchietto" ; trattasi di una villa isolata a tre piani fuori terra (T-1-2), autonoma e delimitata da muri di cinta che ne segnano il perimetro.

All'immobile si accede, dal piano stradale, mediante un cancello carrabile, in aderenza al quale è ubicato un cancello ad ingresso pedonale.

Da qui una lunga strada privata conduce nel piazzale antistante l'ingresso principale della villa. Vi sono degli spazi esterni di pertinenza esclusiva all'immobile, tra cui anche zone verdi coltivate, che verranno meglio indicate nelle foto allegate.

L'immobile oggetto di perizia confina su tutti e quattro i lati con zone verdi, poiché come detto costituisce un corpo edilizio autonomo; alla data di avvenuto sopralluogo, ossia il 05/02/2016, la villa si presenta in ottime condizioni sia esterne che interne.

Di seguito alcune foto dell'esterno che meglio rappresentano lo stato dei luoghi;



Fig.21 – Foto esterna : Individuazione del fabbricato Foglio n. 5 Particella n.87





Fig.22– Foto esterna : Individuazione del fabbricato Foglio n. 5 Particella n.87





Fig.23 – Foto esterna : Individuazione del fabbricato Foglio n. 5 Particella n.87





Fig.24 – Foto esterna : Individuazione del fabbricato Foglio n. 5 Particella n.87



Fig.25 – Foto esterna : Portone d'ingresso alla villa





Fig.26 – Foto esterna : Individuazione del fabbricato Foglio n. 5 Particella n.87





Fig.27 – Foto terrazza coperta PT di comune accesso tra Soggiorno e Cucina





Ingresso locale caldaia dall'esterno

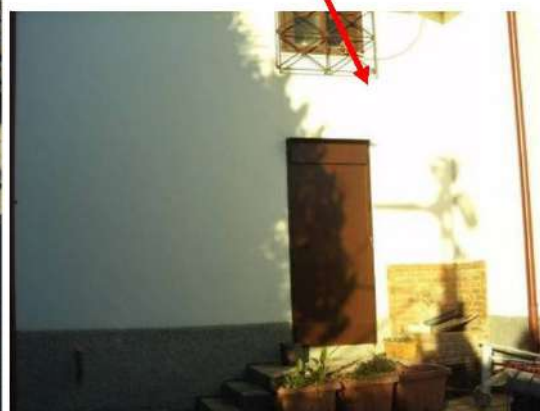


Fig.28– Foto esterna : Individuazione del fabbricato Foglio n. 5 Particella n.87





Fig.29– Foto esterna : piazzale esterno





Fig.30 – Foto esterna : piazzale esterno





Fig.31 – Foto esterna :particolare porfido piazzale esterno





Fig.32 – Foto esterna : piazzale esterno



Fig.33 – Foto esterna : strada privata





Fig.34 – Foto esterna : piazzale esterno





Fig.35 – Foto esterna : mura di contenimento su strada di risalita



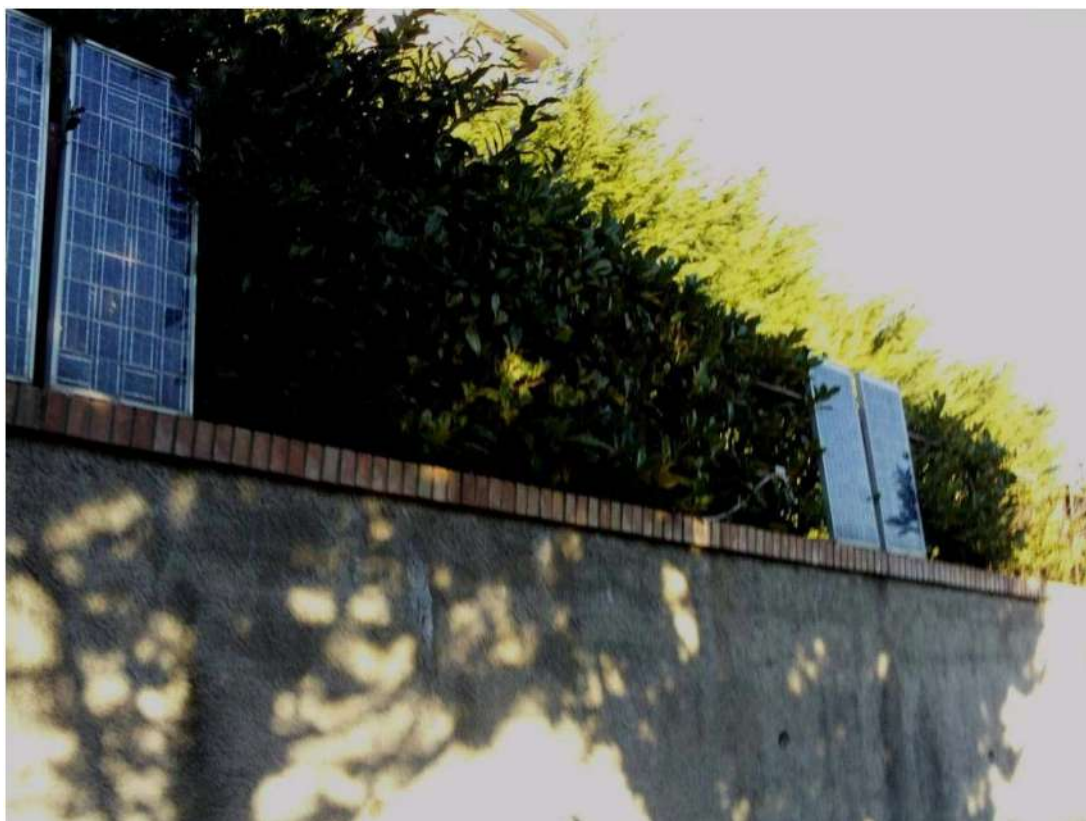


Fig.36 – Foto esterna : impianto fotovoltaico per illuminazione esterna





Fig.37 – Foto esterna : strada privata di risalita verso la villa





Fig.38 – Foto esterna : particolare piccoli appezzamenti di terreno coltivati



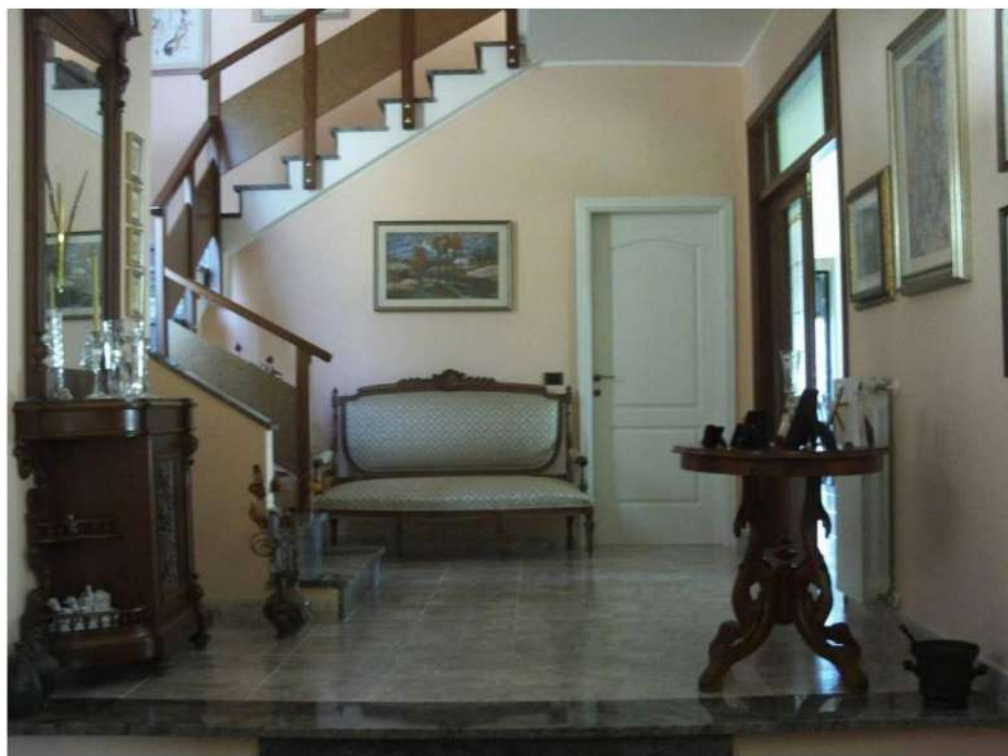


Fig.39– Foto interno : vano ingresso



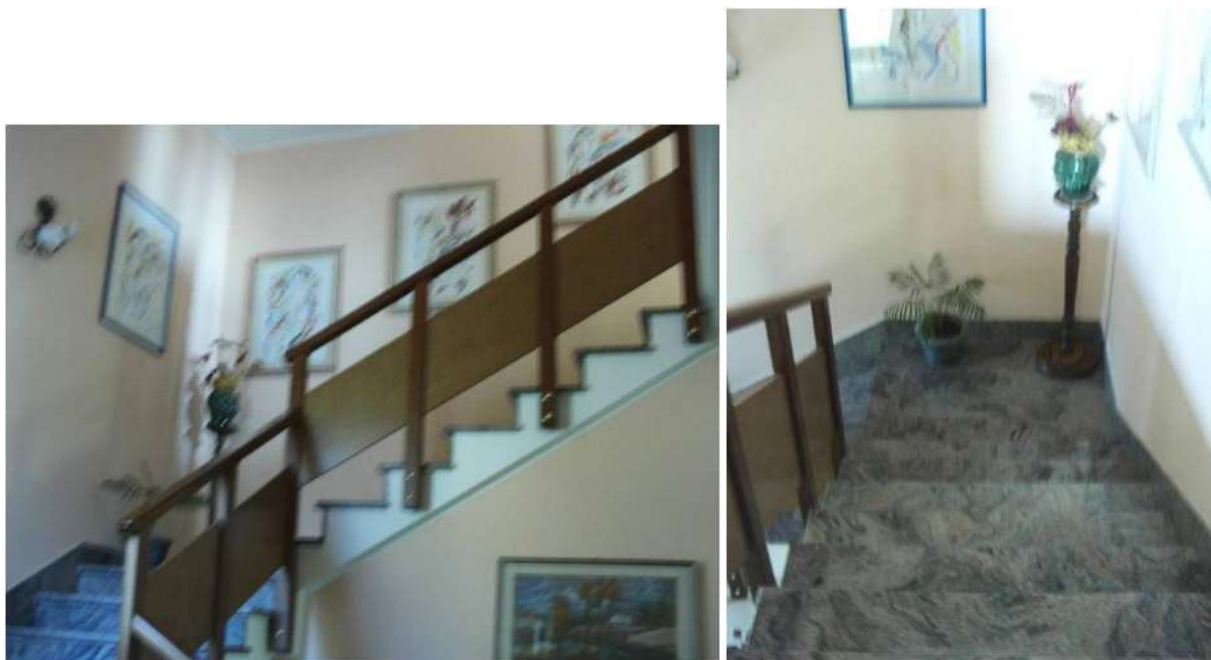


Fig.40– Foto interno : rampa di risalita verso i piano 1°e 2°



Fig.41– Foto interno : porta d'ingresso al vano soggiorno PT



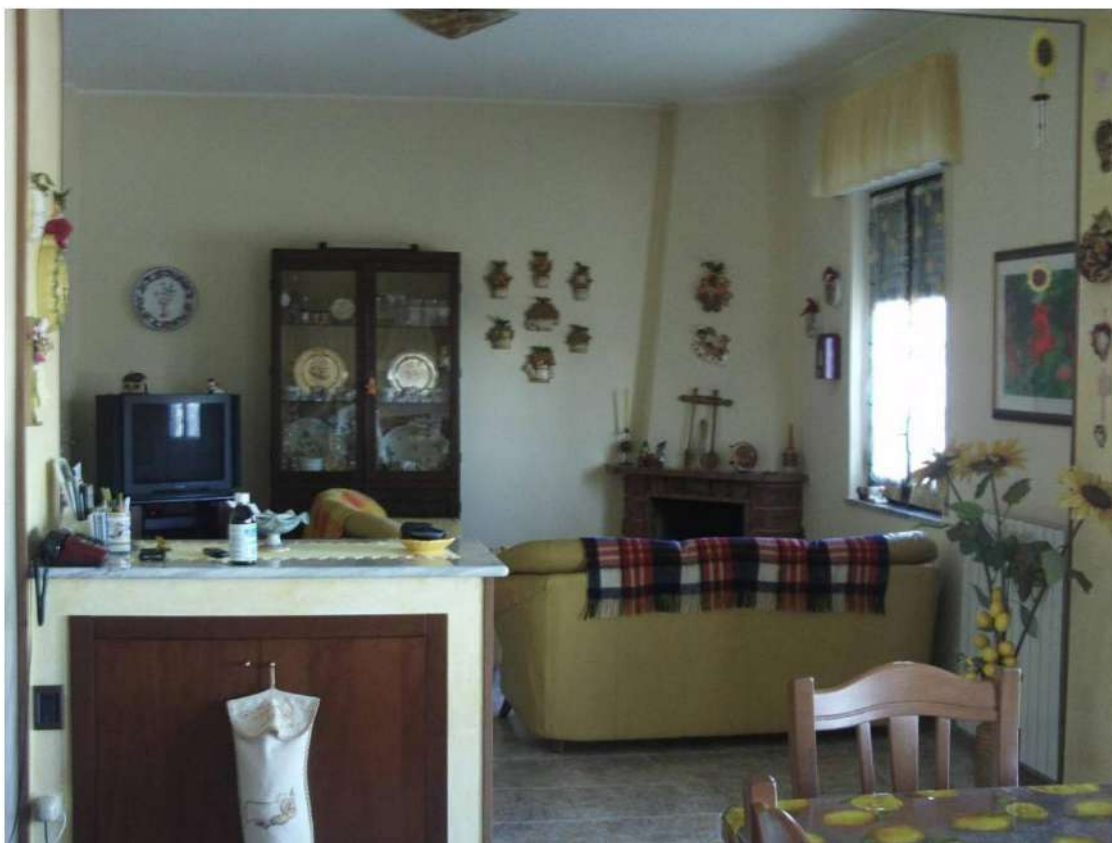


Fig.42– Foto interno : vano cucina PT





Fig.43– Foto interno : vano soggiorno PT





Fig.44– Foto interno : disimpegno PT

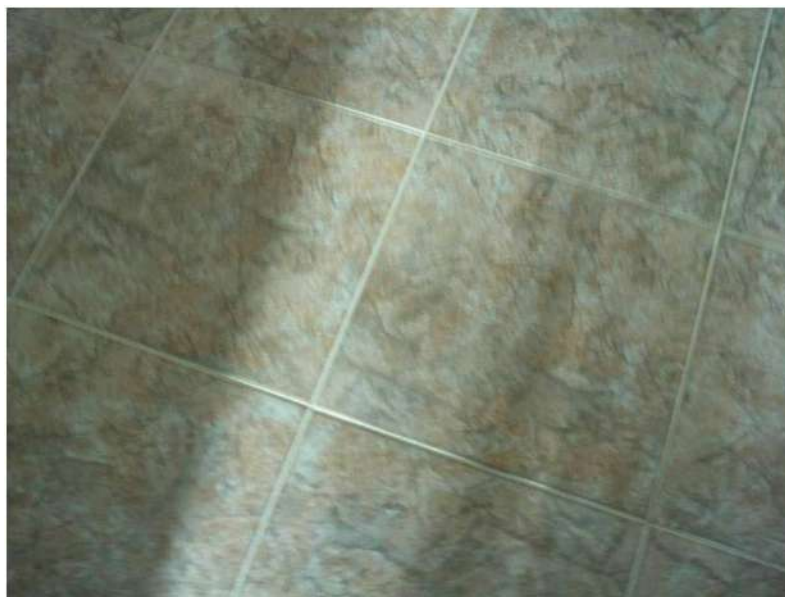


Fig.45– Foto interno : particolare pavimentazione





Fig.46– Foto interno : vano garage PT





Fig.47 – Foto interno : vano garage PT



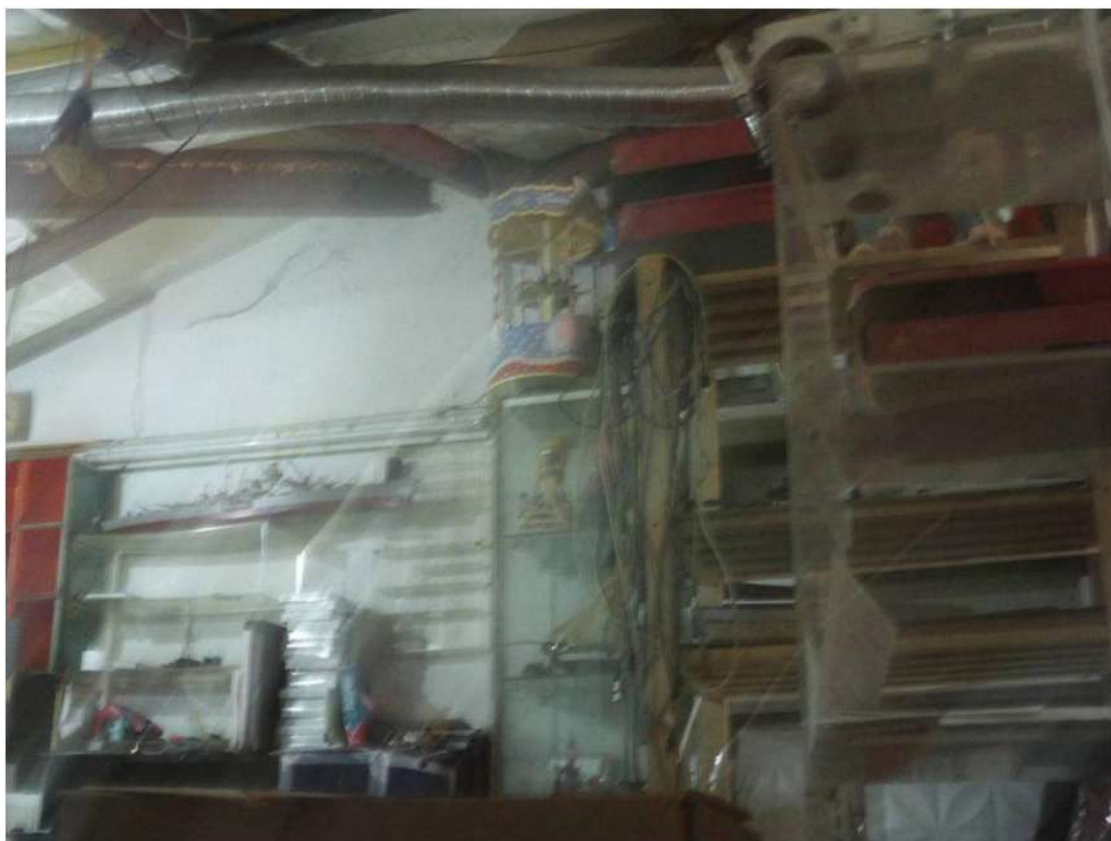


Fig.48– Foto interno : vano PT



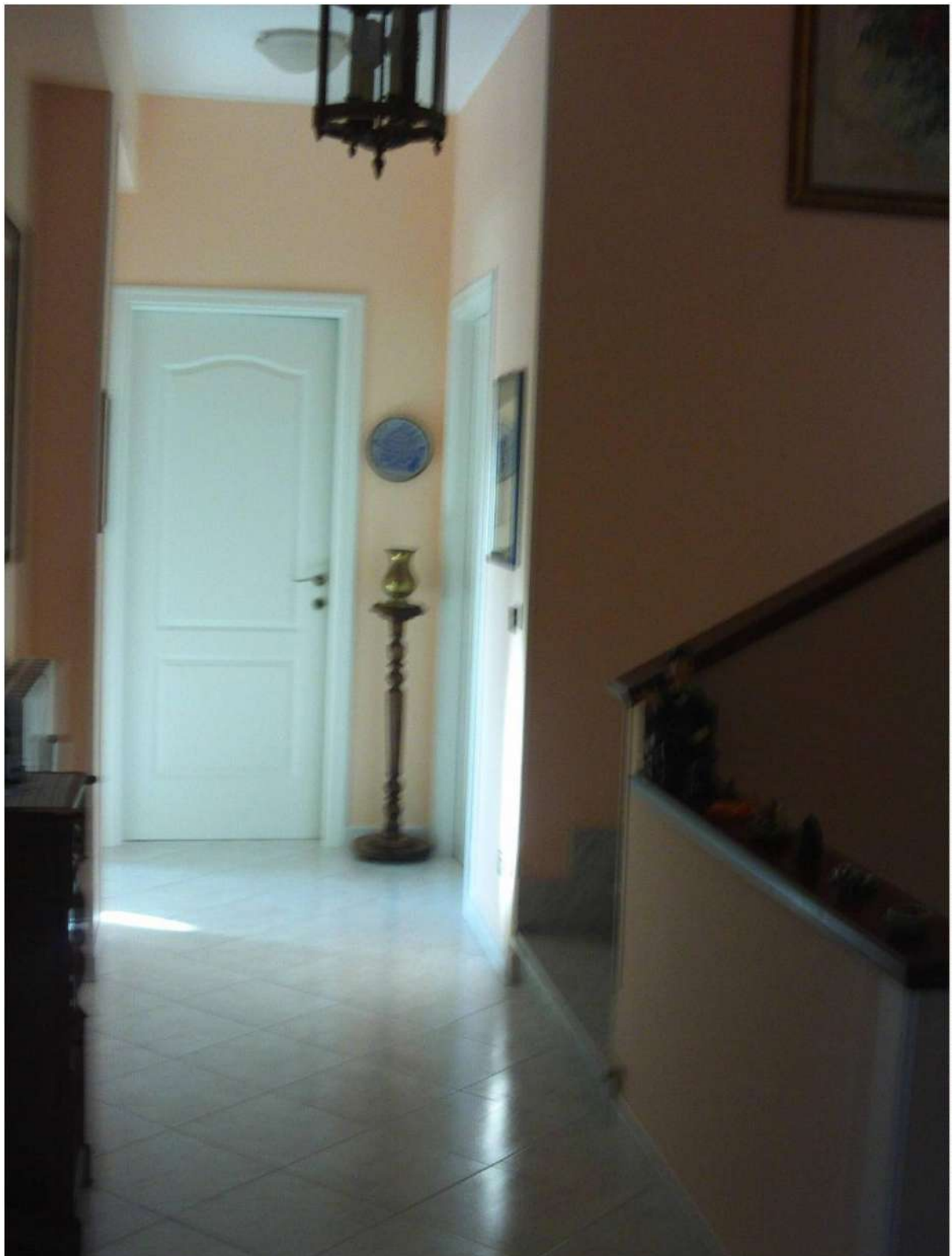


Fig.49– Foto interno : vano corridoio P1°





Fig.50– Foto interno : vano corridoio P1°



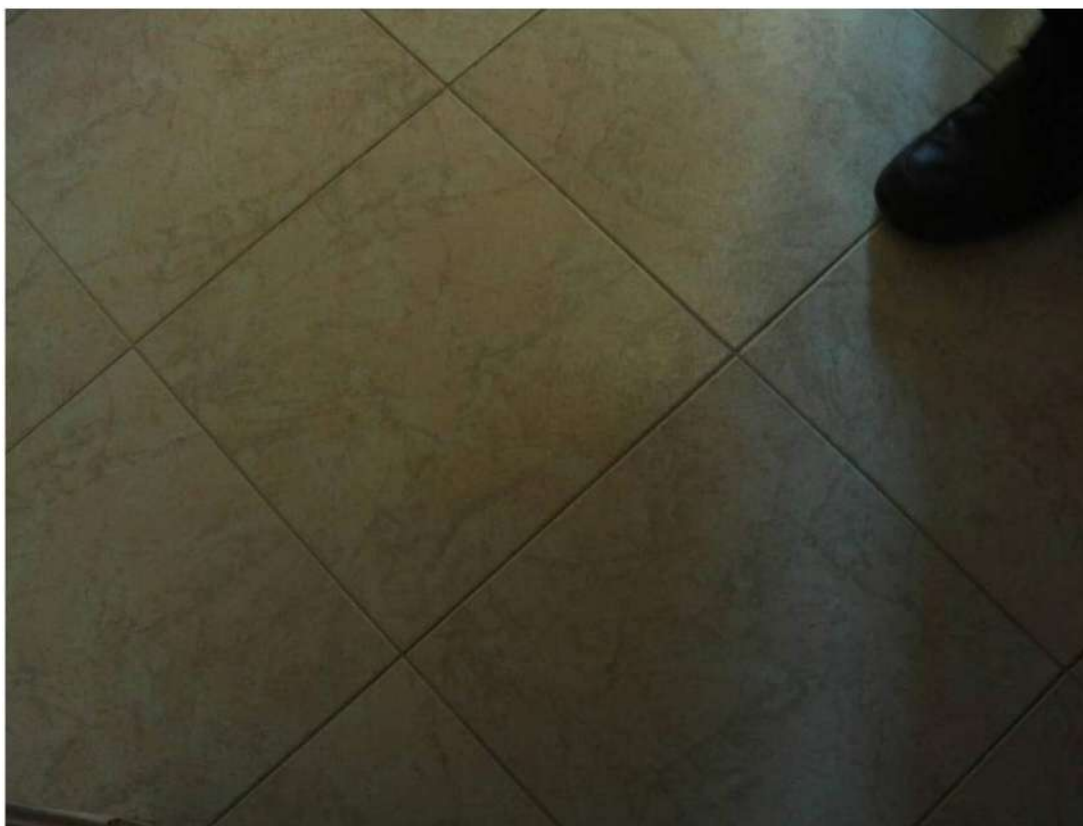


Fig.51– Foto interno : particolare pavimento P1°



Fig.52– Foto interno : particolare pavimento camere da letto P1°





Fig.53– Foto interno : camere da letto P1°



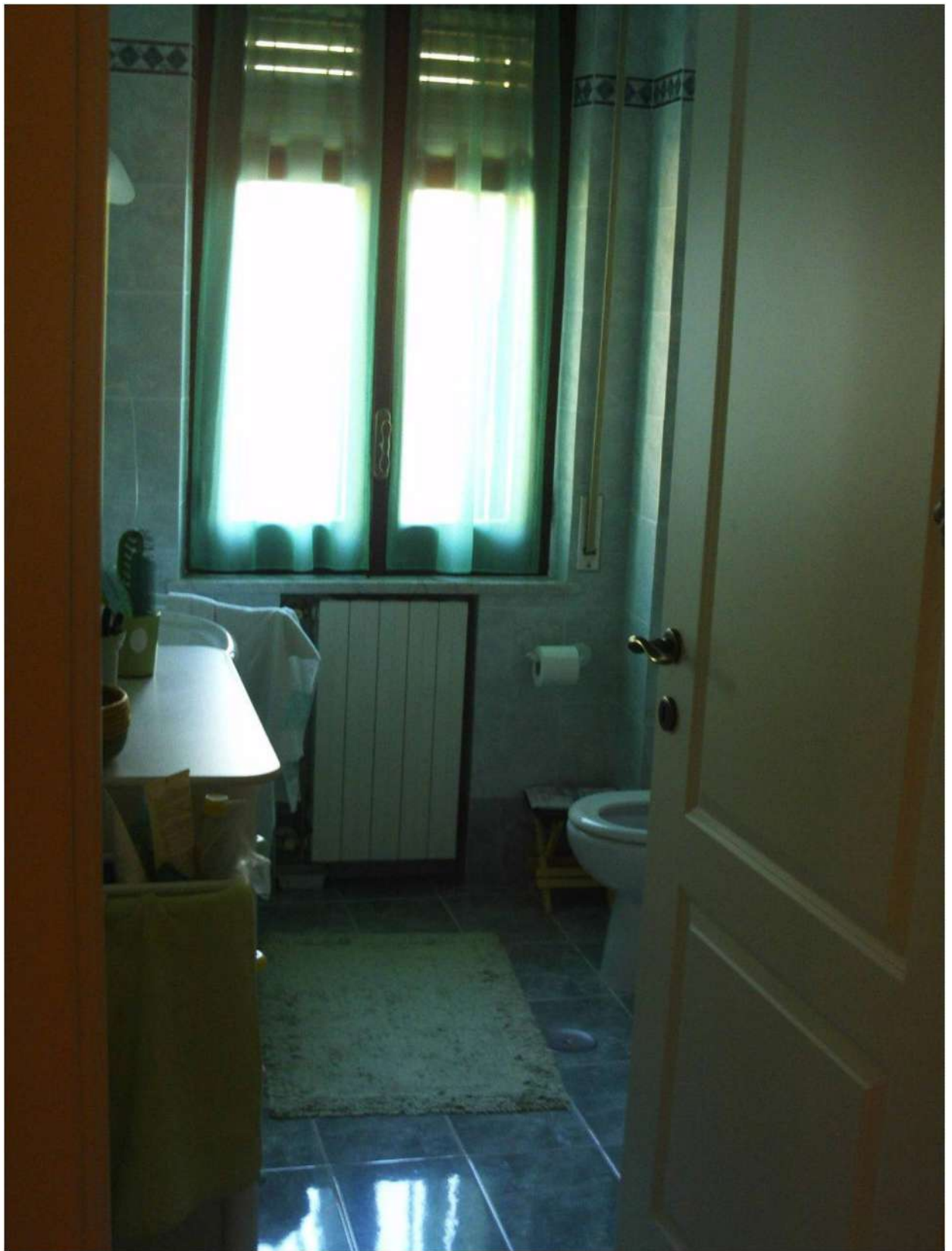


Fig.54– Foto interno : bagno P1°





Fig.55– Foto interno : camere da letto P1°





Fig.56 – Foto interno : bagno P1°





Fig.57– Foto interno : camere da letto P1°





Fig.58– Foto interno : camere da letto P1°



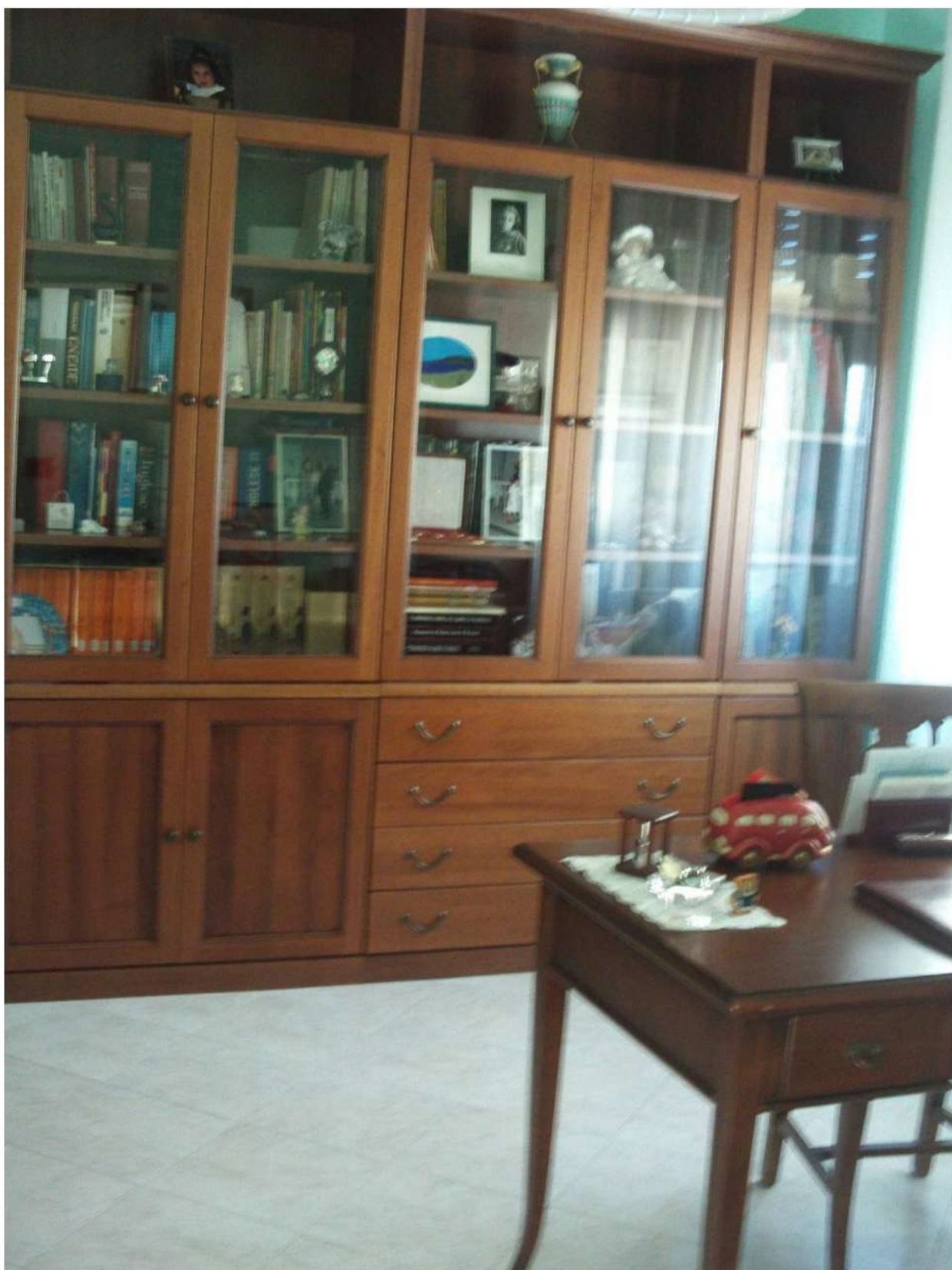


Fig.59– Foto interno : studio P1°





Fig.60– Foto interno : camera P2°





Fig.61– Foto interno : particolare pavimento P2°



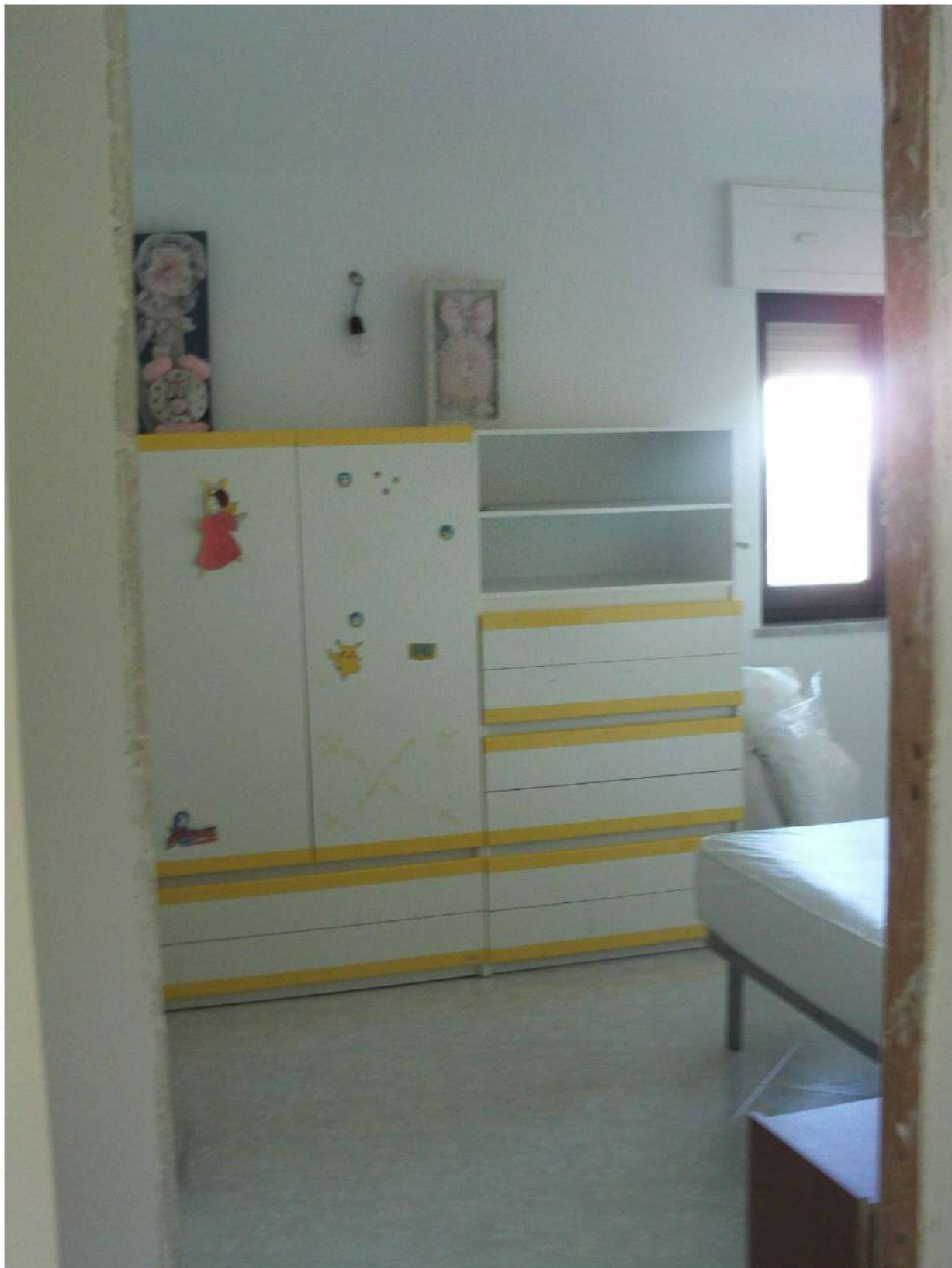


Fig.62 – Foto interno : camera P2°



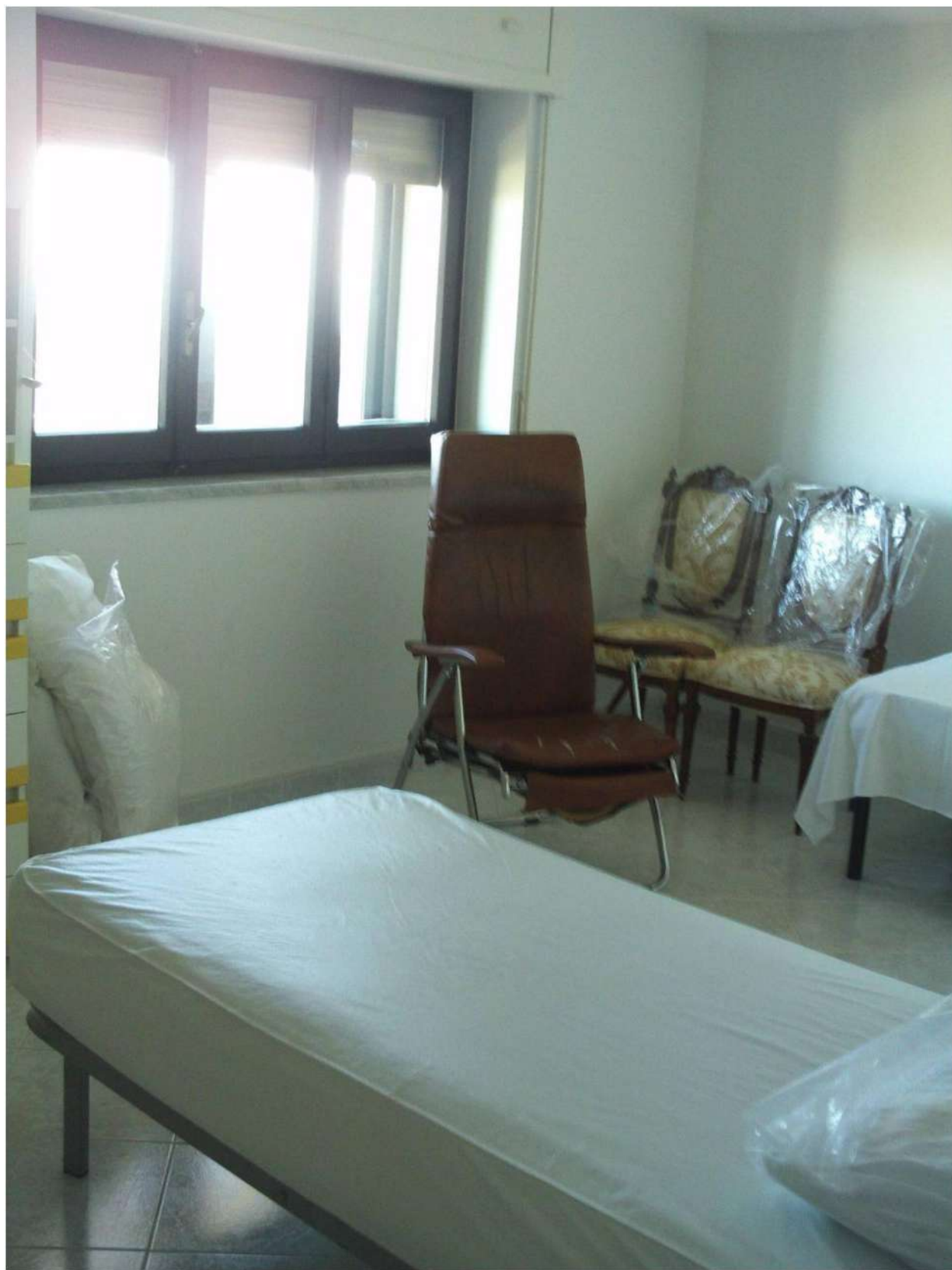


Fig.63 – Foto interno : camera P2°





Fig.64 – Foto interno : camera P2°





Fig.65 – Foto interno : bagno P2°





Fig.66 – Foto interno : ripostiglio P2°



Procedura Esecutiva n. 68/2015 R.G.E.
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
contro i _____

DOCUMENTO 2 :

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio
Foglio n. 5- Particella n. 87

352) - < Foglio 5 Particella 87 > - Sub:

MODULARIO
P. n. 100/1000 498

Min. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1998, N. 42)

Lire 300

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANZARO Via VINCENZO GATTOLEO
Ditta FERMINI EMMA n. 4 TREBOZIO (FORLI) il 12-5-1988
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

PIANO PRIMO

h. 3.00

W.C.

W.C.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

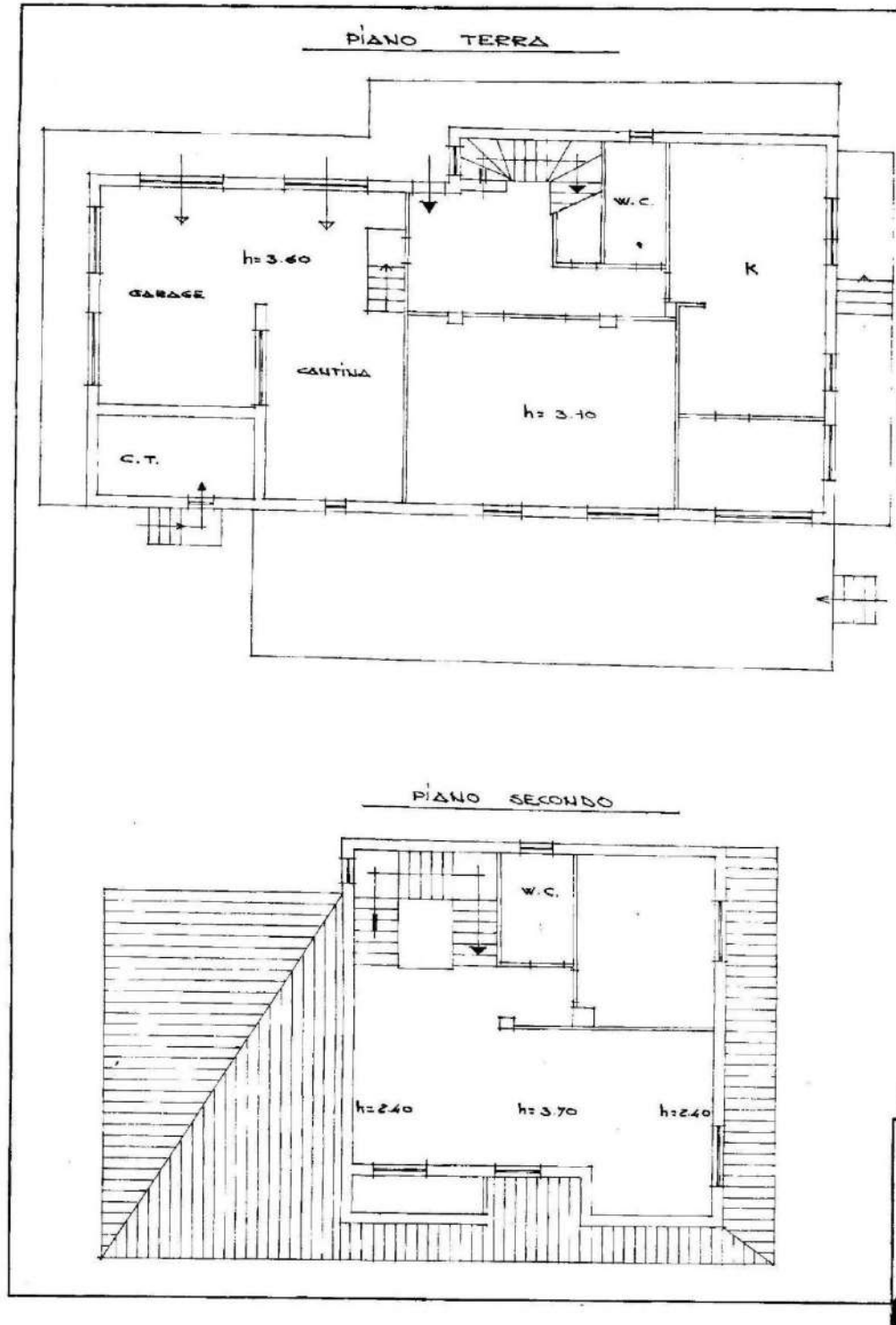
DATA PROT. N°	FOGLIO N° 5 PART. 41/b 42/b <i>11/87</i>	Compilata dal (Firma, nome e cognome del tecnico) <u>ing. VINCENZO NICOLETTI</u> Iscritto all'Albo degli <u>ingegneri</u> della Provincia di <u>CATANZARO</u> DATA <u>24-12-1988</u> Firma: <u>M. M. M. Vincenzo</u>
------------------	---	--

Data presentazione: 24/07/1988 - Data: 01/02/2016 - n. C/20006688 - Redigente: CAPICOTTO MICHELA

Procedura Esecutiva n. 68/2015 R.G.E.
Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
contro i Sig.ri

Data presentazione: 24/07/1986 - Data: 01/02/2016 - n. CZ0006688 - Richiedente CAPICOTTO MICHELA
Tel. schede: 1 - Formato di acq.: A2(420x594) - Formato di scala: 1:1,5

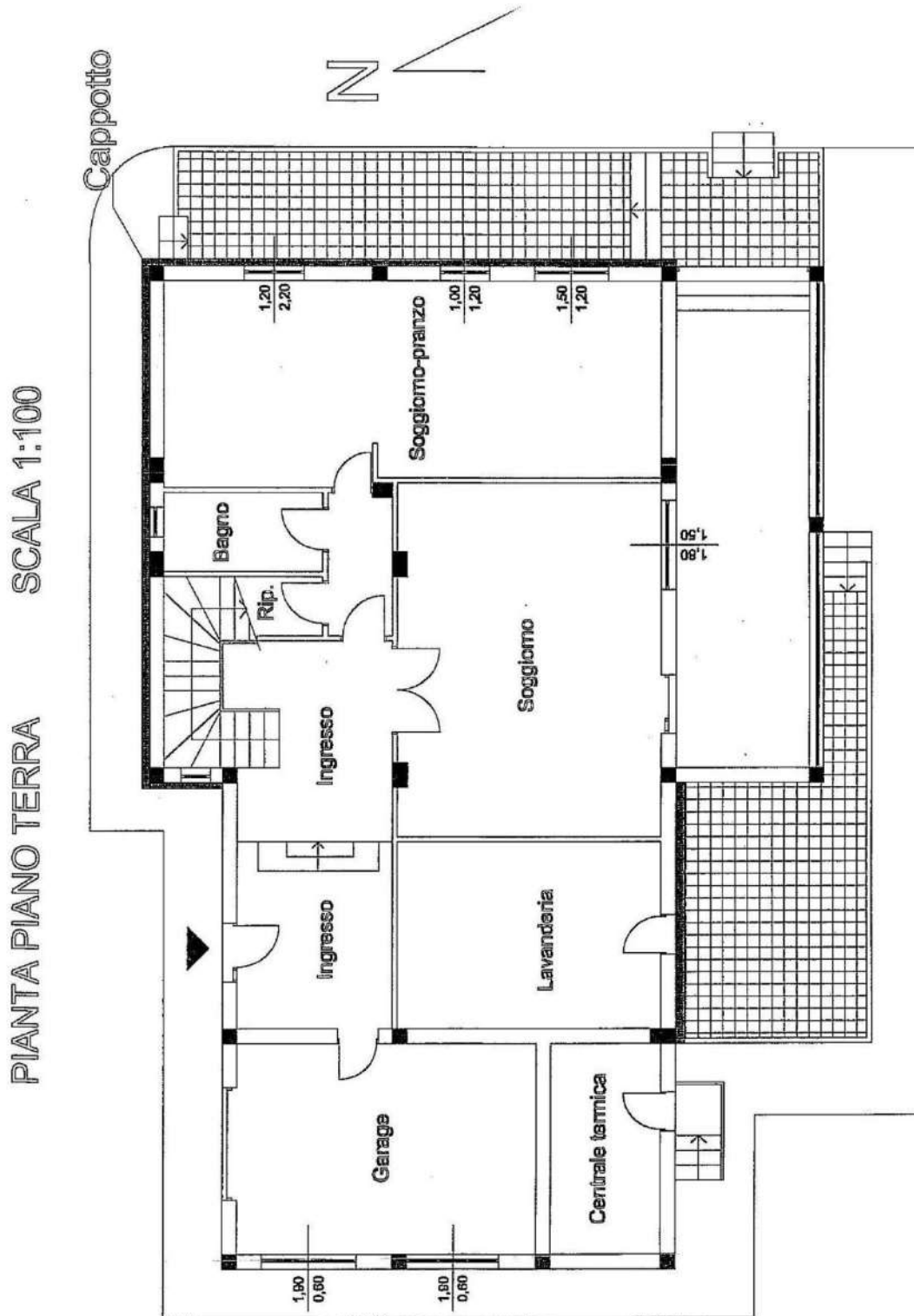
Ultimo firmatario in atti
Calasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2016 - Comune di CATANZARO
VICOLO GATTOLEO piano: T-1-2;



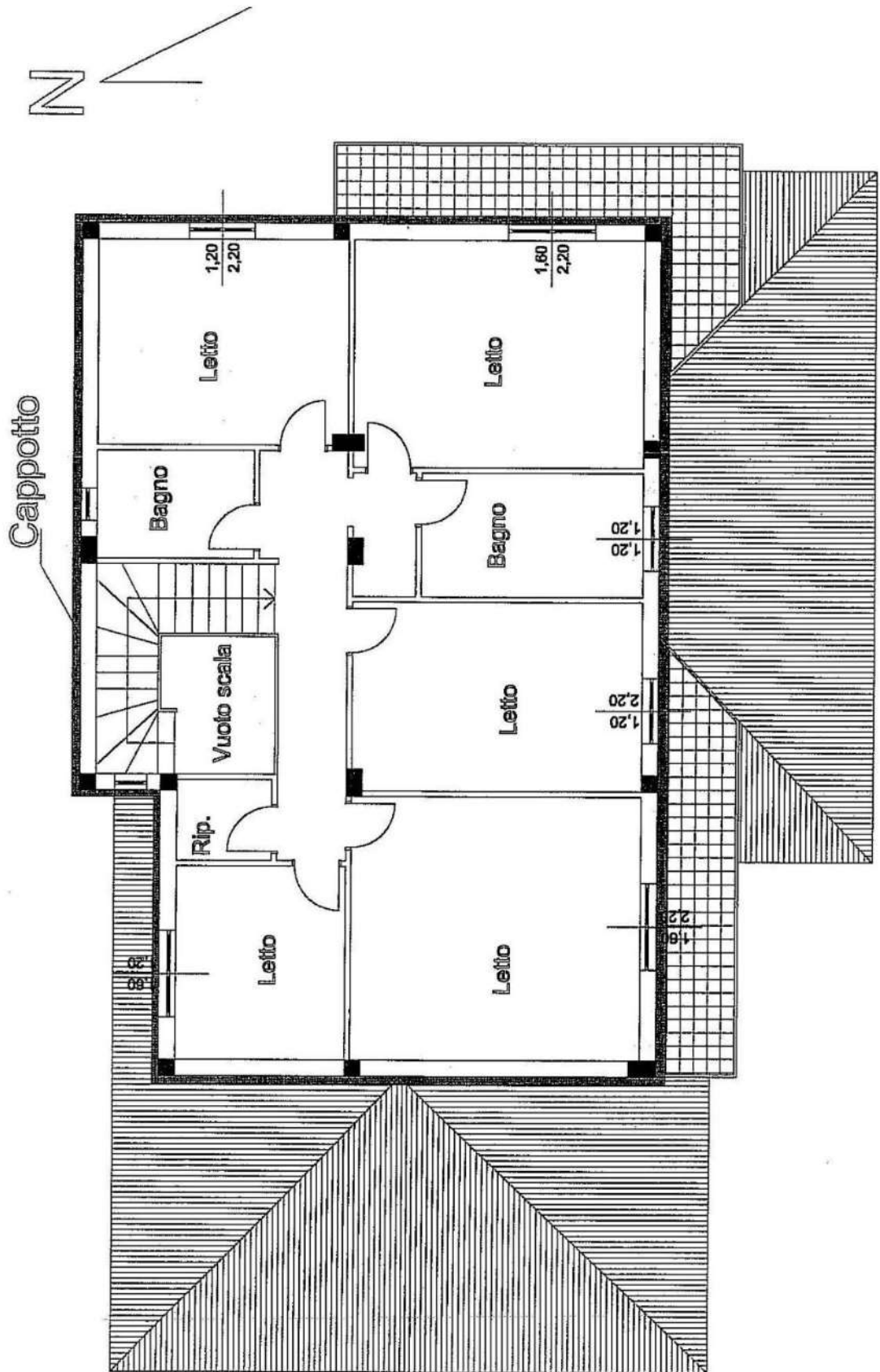
DOCUMENTO 3:

Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo (Da concessione)

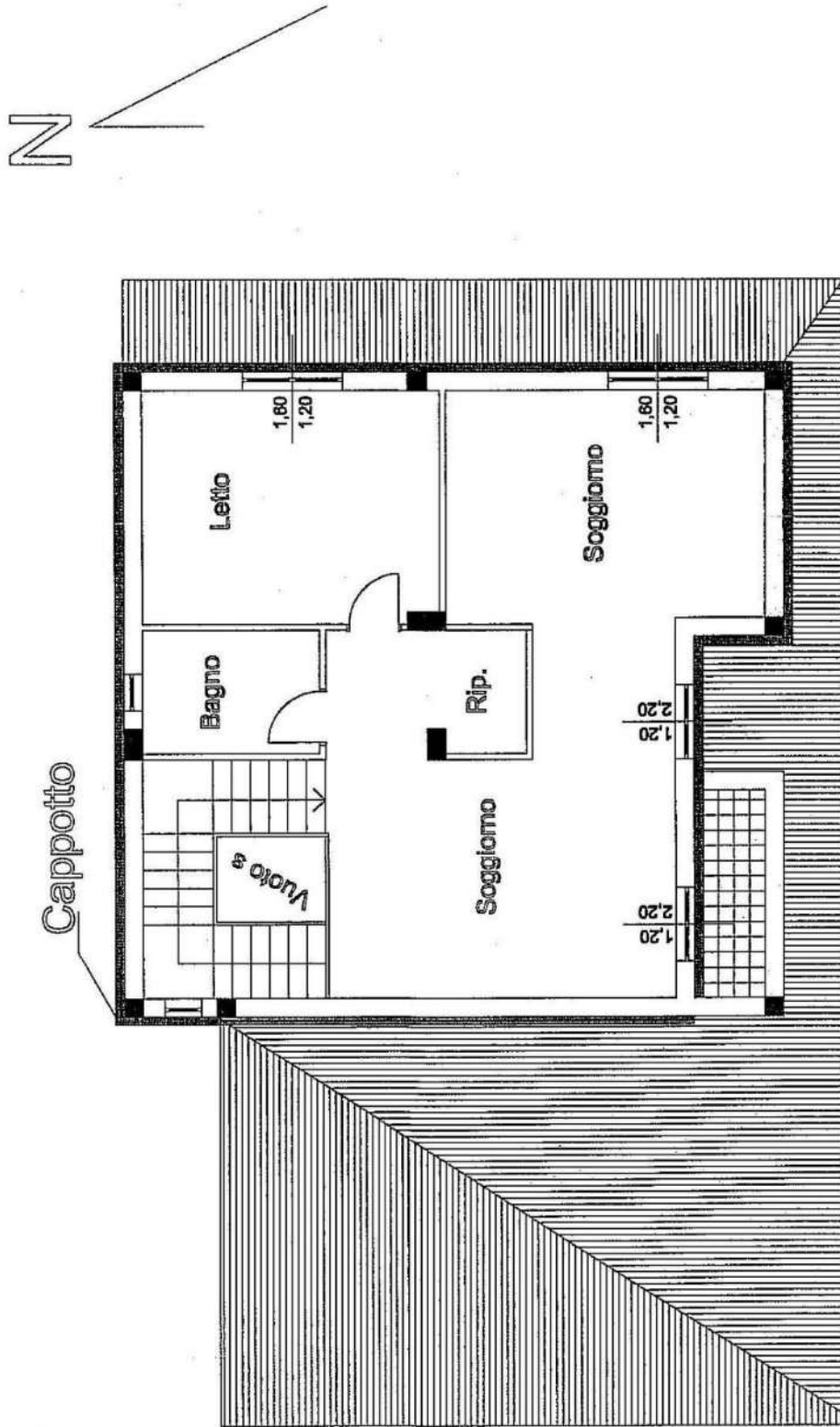
Foglio n. 5 - Particella n. 87



PIANTA PIANO PRIMO SCALA 1:100



PIANTA PIANO SECONDO SCALA 1:100



➤ **Descrizione dettagliata Immobile**

L'immobile ha una superficie calpestabile totale di circa 402,85 mq; si sviluppa su tre piani fuori terra; ed è composto da un ampio ingresso, una cucina, un salotto, un ripostiglio, bagno, un garage e una cantina, ed il locale caldaia a piano terra, due bagni, quattro camere da letto, uno studio e un ripostiglio a piano primo, ed un bagno e tre stanze vuote attualmente non arredate e abitate a carattere continuo al piano secondo. In ogni piano abbiamo un'altezza utile di 3,10 mt.

PIANO TERRA

▪ **Ingresso** : All'immobile si accede mediante un portone in legno ad un'anta e mezzo (largh. 1,50cm e h 2,20cm), con lucernaio a vetro scuro.

Antistante l'ingresso è presente esternamente una tettoia di circa 4,80 mq a mò di pensilina chiusa sui due lati e preceduta da due scalini e un ballatoio accuratamente rivestiti. Sulle spallette di muro laterali sono state ricavate alcune vetrate ed inoltre sono stati inseriti dei corrimano curvilinei; questi particolari decorativi ovviamente impreziosiscono l'ingresso del fabbricato. E' presente una piccola plafoniera centrale come illuminazione esterna. La tettoia è a falde inclinate e rivestita con tegole.

Una volta entrati nell'immobile ci troviamo dinnanzi ad un ambiente di 22 mq complessivi, dislocato su due livelli e idealmente diviso da due scalini. I pavimenti presenti in questi due livelli sono rivestiti in formelle di gres porcellanato anche se la mattonella è evidentemente di diversa decorazione, gli scalini sono invece rivestiti in marmo. La foto rif. Fig .39 meglio rappresenta quanto appena descritto.

Dal vano che qui denominato ingresso è sono visibili gli ingressi ad altre stanze, ossia il vano garage, il vano cucina, il vano salotto ed infine la rampa di scale a giorno che funge da collegamento verticale tra i piani del fabbricato.

Sono presenti una serie di difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo. Per la verifica della regolarità edilizia si rimanda al quesito 9. Infatti in questa sezione della relazione si procederà a dare una dettagliata descrizione degli ambienti interni.

▪ **Soggiorno** : Il vano soggiorno ha una superficie calpestabile di 38,26 mq. La stanza si presenta in ottimo stato, la tinteggiatura delle pareti è tipo intonaco stucco



veneziano colore ocra; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato. Sono presenti termosifoni in ghisa.

E' presente nella un apertura a porta- balcone (largh. 1,20cm e h 2,20cm), composta da un infisso interno in legno con superficie trasparente in vetro ed un infisso esterno in ferro battuto decorato; è inoltre presente un finestra di ampie dimensioni (largh. 1,50cm e h 1,80 cm) di medesime caratteristiche. La porta a balcone introduce in una veranda esterna di 25 mq circa, gli infissi di questa veranda sono in alluminio con ampia superficie vetrata, sono presenti delle porte alle due estremità comunicanti con gli spazi esterni del fabbricato; una di queste due porte comunica con la cucina tramite un piccolo corridoio esterno scoperto che percorre perimetralmente un lato del fabbricato. Si rimanda alla planimetria metrica a pag. 69.

▪ **Cucina:** Dal vano soggiorno si accede al vano cucina che ha una superficie calpestabile di 42,41 mq. Nell'angolo cucina le pareti sono rivestite da piastrelle maiolicate 0,20x0,20 fino ad un altezza utile di 2,00mt.

La stanza si presenta in ottimo stato, la tinteggiatura delle pareti è tipo intonaco liscio ocra; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato.

E' presente nella un apertura a porta- balcone (largh. 1,50cm e h 2,20cm), composta da un infisso interno in legno con superficie trasparente in vetro ed un infisso esterno in ferro battuto decorato; è inoltre presente un finestra di ampie dimensioni (largh. 1,20cm e h 1,50cm) di medesime caratteristiche. La porta a balcone introduce ad piccolo corridoio esterno scoperto che percorre perimetralmente un lato del fabbricato e comunica con la veranda del vano soggiorno.

Sono presenti termosifoni in ghisa. Inoltre nella stanza si ravvisa la presenza di un caminetto a legna.

Dal vano cucina è visibile una porta che introduce ad un disimpegno di 4 mq dove trovano posto un piccolo bagno di 5 mq ed un ripostiglio di 4 mq ricavato sotto l'ingombro della rampa di scale.

Sono presenti una serie di difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo. Per la verifica della regolarità edilizia si rimanda al questito 9. Infatti in questa sezione della relazione si procederà a dare una dettagliata descrizione degli ambienti interni.



▪ **Garage:** Dal vano ingresso, una porta (largh. 0,80cm e h 1,20cm) introduce ad una stanza che chiameremo garage di 25,67 mq. Da qui è visibile la porta di accesso al locale caldaia. Inoltre in fase di sopralluogo è stata ravvisata la presenza, in questa stanza, di una scala retrattile posta a soffitto, che conduce ad un piccolo ambiente ricavato nella falda inclinata di un ala della copertura, attualmente utilizzato come laboratorio e similare. Anche qui sono presenti una serie di difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo. Per la verifica della regolarità edilizia si rimanda al quesito 9. Infatti in questa sezione della relazione si procederà a dare una dettagliata descrizione degli ambienti interni.

PIANO PRIMO

▪ **Corridoio:** Come già detto una rampa di scala a giorno funge da collegamento verticale tra i piani. Una volta giunti al piano primo troviamo un corridoio-disimpegno di 10,59 mq che distribuisce gli ingressi alle stanze di questo piano.

L'ambiente si presenta in ottimo stato, la tinteggiatura delle pareti è del tipo intonaco civile colore panna; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato effetto lucido, mentre le pareti sono trattate con intonaco liscio colore arancio, gli scalini sono rivestiti in marmo corridoio si ha accesso alle quattro camere da letto, due bagni, cucina, uno studio e un piccolo ripostiglio.

▪ **Camere da letto:** Le stanze da letto si presentano in ottimo stato. I pavimenti sono interamente in parquet come visibile dalle foto allegate. In ogni stanza sono installati termosifoni. In tre camere sono presenti aperture a balcone a due ante (largh. 1,20cm e h 2,20cm) composte da un infisso interno in legno con superficie trasparente in vetro a taglio termico e infisso esterno in alluminio con persiane semovibili, mentre in una camera da letto è presente una finestra con le medesime caratteristiche ante (largh. 1,20cm e h 1,20cm).

Alle stanze si accede attraverso una porta in legno ad anta cieca verniciate bianche (largh. 0,80cm e h 2,10cm). Le stanze sono illuminate artificialmente da lampadari posto a soffitto e posizionati al centro della stanza.

▪ **Ripostiglio:** in corrispondenza della rampa di scala in salita verso il secondo piano è ubicato questo piccolo ripostiglio di 3 mq; sono state ricavate a parete una serie di scaffalature.



▪ **Bagno Piano 1°:** al primo piano troviamo due bagni aventi una superficie calpestabile rispettivamente di 5,85 mq e 12,17 mq. Le stanze si presentano in ottimo stato, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di ceramica, mentre le pareti sono rivestite da piastrelle colorate di ceramica fino ad un'altezza utile di circa 2,00 mt. È presente in ciascun bagno un wc, un bidet e un lavabo serviti da acqua corrente comunale, e rispettivamente un box doccia ed una vasca.

PIANO SECONDO

Sono presenti delle difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo. Per la verifica della regolarità edilizia si rimanda al quesito 9. Infatti in questa sezione della relazione si procederà a dare una dettagliata descrizione degli ambienti interni.

Come già detto una rampa di scala a giorno funge da collegamento verticale tra i piani.

Il piano secondo costituisce un appartamento a sé; è costituito da tre stanze ed un bagno. Alla data di avvenuto sopralluogo questo piano della villa non è abitato a carattere continuo. Infatti è visibile nelle stanze la presenza di scatoloni e letti non utilizzati, così come non sono state ancora installate le porte, ma bensì sono visibili i soli telai in legno.

L'intero ambiente si presenta in ottimo stato, la tinteggiatura delle pareti è del tipo intonaco civile bianco; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato. Sono presenti aperture a finestra a due ante (largh. 1,20cm e h 1,60cm) composte da un infisso interno in legno con superficie trasparente in vetro a taglio termico e infisso esterno in alluminio con persiane semovibili. Le stanze sono illuminate artificialmente da lampadari posti a soffitto e posizionati al centro della stanza.

▪ **Bagno Piano 2°:** il bagno ha una superficie calpestabile di 5,76 mq; il pavimento e le pareti sono rivestite da piastrelle verdi di ceramica fino ad un'altezza utile di circa 2,00mt. È presente in ciascun bagno un wc, un bidet, un box doccia e un lavabo serviti da acqua corrente comunale.



Tab. - Rilievo metrico Immobile

- Di seguito si riporta il rilievo metrico dell'immobile periziato:

<u>Vano</u>	<u>Area calpestabile (mq)</u>
<u>PIANO TERRA</u>	
Cucina	42,41
Soggiorno	38,26
Ingresso	11,85
Ingresso	12,31
Bagno	4,99
Garage	25,67
Centrale termica	9,51
Ripostiglio	3,96
Lavanderia	20,09
Disimp.	4,04
Terrazza coperta	24,96
<u>PIANO PRIMO</u>	
Bagno 1	5,85
Bagno 2	12,17
Letto 1	17,30
Letto 2	22,73
Letto 3	26,30
Letto 4	18,93
Corridoio	10,59
Ripostiglio	2,59
Studio	11,23
<u>PIANO SECONDO</u>	
Bagno	5,76
Letto	18,40
Soggiorno	50,39
Rip.	2,56
Totale superficie calpestabile 402,85 mq	

Al fine della valutazione finale dell'immobile bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc. ,che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale.

Particolare attenzione merita la strada interna e privata di accesso alla villa, la quale introduce ad un ampio piazzale che precede il portone d'ingresso alla villa. Una parte di questa strada è stata rivestita in porfido, come visibile dalle Fig. 29 a 32, e nello specifico lo spazio pavimentato che circonda la villa su tutti i lati. Dalle foto è visibile come la stessa pavimentazione in porfido, impreziosisca l'ambientazione esterna. Di questo aspetto verrà tenuto conto nel valore finale attribuito alla villa.



Mentre a partire da Fig. 32 a 37 è visibile la strada asfaltata che conduce fino al cancello carrabile che affaccia sulla strada comunale.

Da indagine sul posto e i confronto con la documentazione reperita si stima che l'area relativa alla strada privata insieme al piazzare perimetrale in porfido che circonda perimetralmente la villa si aggira all'incirca intorno ai *13 are 05 ca.*

Inoltre, in fase di sopralluogo sui lati nord-est e sud-est della villa è stata rinvenuta la presenza di alcune strisce di terreno avente estensione all'incirca di *2 are 60 ca.*; del valore di queste strisce di terreno verrà tenuto conto nel valore finale attribuito al bene.

Andrò a computare le aree di pertinenza dell'immobile:

<u>Area pertinenze, accessori ecc.</u>	<u>(% mq)</u>
<i>Balcone esterno scoperto ad uso esclusivo del conduttore PIANO 1°</i>	<i>(25 % 21,78) 5,44 mq</i>
<i>Balcone esterno scoperto ad uso esclusivo del conduttore PIANO 2°</i>	<i>(25 % di 3,87) 0,96 mq</i>
<i>Ballatoio esterno scoperto ad uso esclusivo del conduttore</i>	<i>(25 % di 56,7) mq 14,17</i>
TOTALE	<u>20,57 mq</u>

L'immobile oggetto di stima, è caratterizzato dai seguenti impianti, in particolare:

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle part.ile esistenti del fabbricato condominiale;
- la rete di scarico delle acque meteoriche, completa di canali di gronda, pluviali, pozzetti e collettori sub-orizzontali, convoglia le acque medesime in un apposito pozzo di raccolta;
- la rete di smaltimento delle acque nere raccoglie le acque di scarico e le convoglia nella rete di fognatura pubblica esistente;
- Fogne: Lo scolo delle acque bianche e nere si realizza attraverso collettori che si collegano ad un articolato sistema e poi da qui, alla rete fognante comunale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma; in fase di sopralluogo non è stato possibile individuare la presenza e la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita);



- l'impianto: sono presenti radiatori in ogni stanza dell'immobile.
- è presente l'impianto televisivo e citofonico;
- inoltre in fase di sopralluogo è stata rinvenuta la presenza di un impianto fotovoltaico, ideato con la sola finalità di alimentare l'illuminazione esterna, che è stato realizzato dal Sig. __, proprietario della villa;

3) Comune Catanzaro: Foglio 21 part.lla: 33 sub 2, sub 3 e sub 4 - Via Nicola Lombardi;

Di seguito si riporta la classificazione del bene per come indicato nella visura catastale allegata alla presente perizia.

- ✓ **Foglio n. 21 - Particella n. 33 – Sub.2.3.4 – Categoria A/3, cl 3, consistenza 8,5 vani, Rendita € 460,394 – Piano 2, (nuda proprietà __ quota 1/1 Raffaele usufrutto __ Salvatore quota 1/1);**



Fig. 67– Individuazione del fabbricato Fig.21 Part. 33 – google maps



Nella foto estrapolata da google maps, si ha una visione complessiva del contesto in cui si trova ubicato il bene periziato. Ci troviamo infatti, nel Comune di Catanzaro nel quartiere di Pontegrande in Via Nicola Lombardi.

Si rimanda a pag. 88, dove verrà data una descrizione dettagliata i ciascun immobile subalterno e poi allegata relativa planimetria metrica che meglio individua gli spazi interni periziati. Verrà inoltre allegata la planimetria depositata attualmente presso l' Agenzia del Territorio di ciascun subalterno.

Trattasi di una palazzina, ad utilizzo esclusivo della Fam. __, a tre piani fuori terra (T-1-2), con accessi indipendenti alle tre unità immobiliari subalterne, cosicchè ogni unità subalterna costituisce un bene ad utilizzo potenzialmente autonomo. La palazzina oggetto di perizia confina sul lato sud con la strada comunale Nicola Lombardi, sul lato est, ovest e nord con altre palazzine.



Fig.68 – Foto esterno palazzina



La palazzina periziata è così composta :

1) Foglio n. 21 - Particella n. 33 – Sub.3

- a) Appartamento piano 1° abitato dalla madre del __;
- b) Appartamento piano terra utilizzato come locale sgombero e centrale termica;

2) Foglio n. 21 - Particella n. 33 – Sub.2

Appartamento piano 2° è attualmente abitato dal Sig., che vi abita stabilmente con la famiglia.

3) Foglio n. 21 - Particella n. 33 – Sub.4

Alla data di avvenuto sopralluogo l'appartamento risulta sommariamente arredato ma non abitato.

Di seguito verrà data una breve descrizione di ciascuna unità subalterna.

L'ingresso dal piano stradale agli immobili meglio identificati come **sub 2** e **sub 3**, avviene mediante un ingresso pedonale posto a livello della strada comunale meglio conosciuta come Via Nicola Lombardi. L'ingresso alla palazzina avviene mediante un portone in legno comune, che introduce ad un piccolo disimpegno; da qui si diramano gli ingressi autonomi agli immobili sopra individuati.

Di seguito alcune foto dell'esterno, che meglio rappresentano quanto appena descritto.



Fig.69– Foto esterno palazzina _ cancello ingresso pedonale





**Portone d'ingresso
comune agli
appartamenti
a piano 1° e 2°**

Fig.70 – Foto esterno - portone d'ingresso alla palazzina





Fig.71 – Foto esterno: cancello pedonale



Fig.72– Foto esterno palazzina





*Fig.73– Foto interno : atrio d'ingresso al fabbricato
Individuazione accesso ai sub 3-3-2*



DOCUMENTO 4 :

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio

Foglio 21 part.lla: 33 sub 2

Data: 01/02/2016 - n. CZ0006683 - Richiedente CAPICOTTO MICHELA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro**

Dichiarazione protocollo n. 139963 del 01/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro

Via Nicola Lombardi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 21
Particella: 33
Subalterno: 2

Compilata da:
Corsi Raffaele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catanzaro

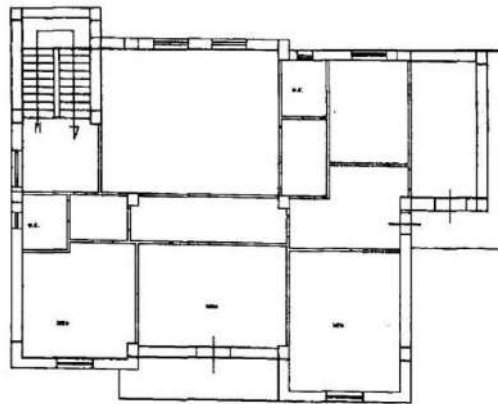
N. 2257

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Sintesi al 01/02/2016 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio: 21 Particella: 33 - Subalterno 2 >
VIA NICOLA LOMBARDI SNC piano: 2;

PIANTA PIANO SECONDO

Hm=3,00



Ultima Planimetria in atti

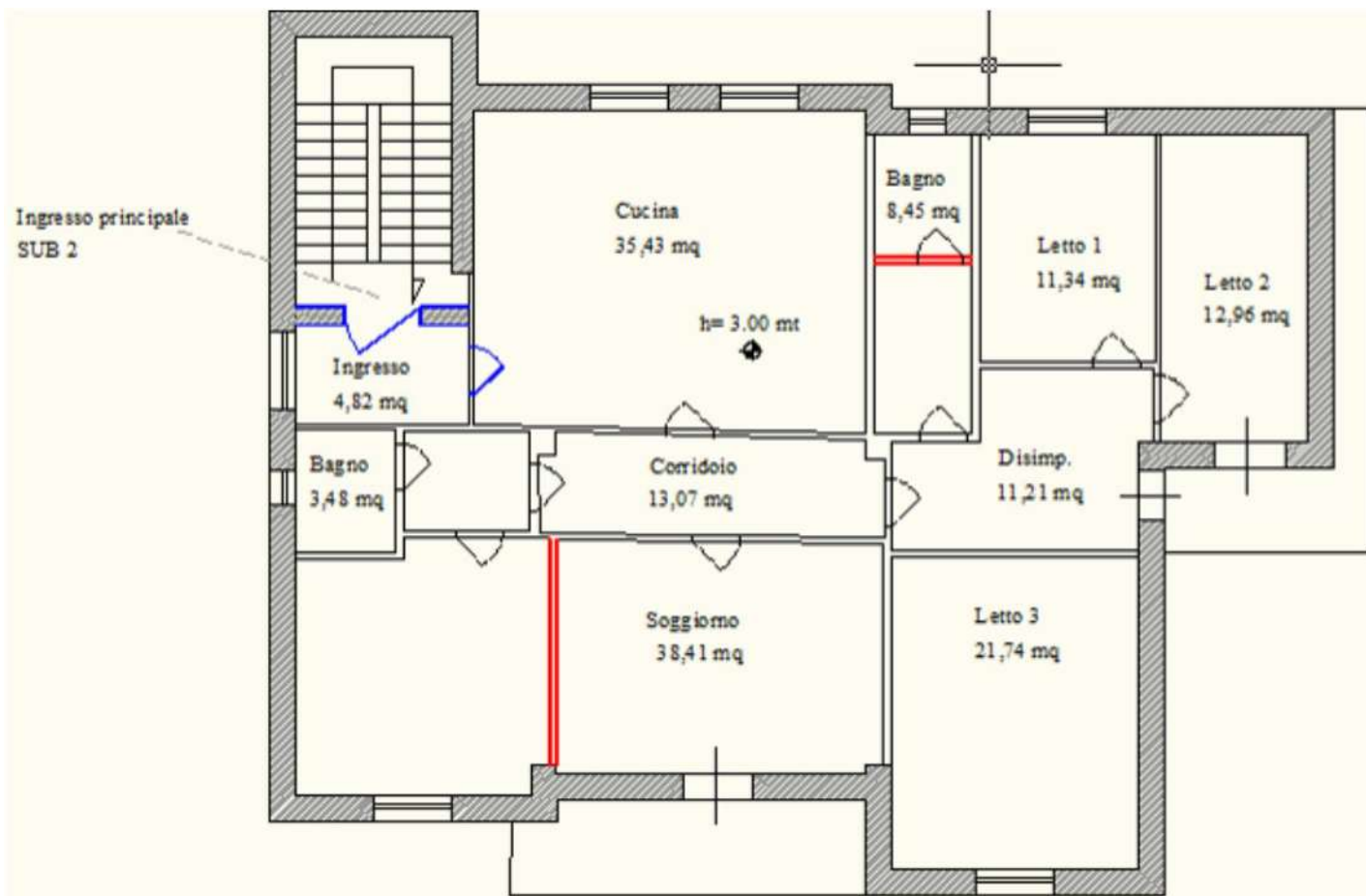
Data: 01/02/2016 - n. CZ0006683 - Richiedente CAPICOTTO MICHELA

Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

DOCUMENTO 5 :

Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo

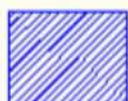
Foglio 21 part.IIe: 33 sub 2



Diffomità planimetria metrica attuale rispetto alla planimetria depositata all'Agenzia del Territorio



parti demolite allo stato dell'avvenuto sopralluogo rispetto alla planimetria depositata all'Agenzia del Territorio



parti aggiunte allo stato dell'avvenuto sopralluogo rispetto alla planimetria depositata all'Agenzia del Territorio



1) Foglio 21 part.IIe: 33 sub 2

L'immobile identificato al **Foglio 21 part.IIe: 33 sub 2** è un appartamento posto al 2° piano della palazzina. Come già detto l'appartamento è attualmente abitato dal Sig. del __, che vi abita stabilmente con la famiglia.

Sono presenti una serie di difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo. Per la verifica della regolarità edilizia si rimanda al quesito 9. Infatti in questa sezione della relazione si procederà a dare una dettagliata descrizione degli ambienti interni.

L'immobile ha una superficie calpestabile di circa 149,7 mq con un'altezza utile di 3,00mt; è composto da un ingresso, ampia cucina, ampio salotto, due bagni, tre camere da letto e si sviluppa su un unico piano.

▪ **Ingresso - Corridoio** : Come abbiamo già detto l'ingresso alla palazzina avviene mediante un portone in legno comune, che introduce ad un piccolo disimpegno; da qui si diramano gli ingressi autonomi alle singole unità subalterne della palazzina.

Da questo piccolo disimpegno meglio indicato nella foto rif. Fig 73 si dirama una rampa di scala ad "L" che conduce all'appartamento qui periziato.

Una volta entrati nell'immobile ci troviamo dinnanzi ad un ingresso di 22 mq complessivi, il pavimento, in formelle di gres porcellanato, è presente in tutto l'appartamento tranne nelle stanze da letto dove troviamo il parquet. Le pareti sono trattate con intonaco civile liscio colore arancio. Da questo ingresso è visibile il corridoio, di circa 22 mq, e un piccolo rip. posto alle adiacenze dell'entrata.

Dal corridoio si ha accesso alle tre camere da letto, al bagno, cucina e salotto.

▪ **Soggiorno** : Il vano soggiorno ha una superficie calpestabile di 38,40 mq. La stanza si presenta in ottimo stato, la tinteggiatura delle pareti è tipo intonaco stucco veneziano colore ocra; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato; si noti la presenza di alcuni rosoni decorativi sul pavimento altamente decorativi. Sono presenti termosifoni in alluminio. E' presente nella un'apertura a balcone (largh. 1,20cm e h 2,10cm), composta da un infisso interno/esterno in alluminio con superficie trasparente in vetro; questo balcone introduce ad una terrazza.

▪ **Cucina**: Dal vano ingresso si accede al vano cucina che ha una superficie



calpestabile di 35,43 mq. Nell'angolo cucina le pareti sono rivestite da piastrelle maiolicate 0,20x0,20 fino ad un'altezza utile di 2,00mt. La stanza si presenta in ottimo stato, la tinteggiatura delle pareti è tipo intonaco stucco veneziano colore verde; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres porcellanato; si noti la presenza di alcuni rosoni decorativi sul pavimento altamente decorativi. Sono presenti termosifoni in alluminio. E' presente nella un'apertura a finestra (largh. 1,20cm e h 1,60cm), composta da un infisso interno/esterno in alluminio con superficie trasparente in vetro.

e posizionati al centro della stanza.

▪ **Camere da letto:** Le stanze da letto si presentano in ottimo stato, sono precedute da un disimpegno di 11,21 mq circa. I pavimenti sono interamente in parquet come visibile dalle foto allegate. Da questo disimpegno si può avere accesso al vano bagno. In ogni stanza sono installati termosifoni in alluminio. In una camera è presente un'apertura a balcone a due ante (largh. 1,20cm e h 2,10cm) composte da un infisso interno/esterno in alluminio con superficie trasparente in vetro, mentre in due camera da letto è presente la finestra con le medesime caratteristiche. Alle stanze si accede attraverso una porta in legno con inserto in vetro (largh. 0,80cm e h 2,10cm). Le stanze sono illuminate artificialmente da lampadari posto a soffitto e posizionati al centro della stanza.

▪ **Bagno** il bagno ha una superficie calpestabile rispettivamente di 3,48 mq. Si presentano in ottimo stato, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di ceramica, mentre le pareti sono rivestite da piastrelle colorate di ceramica fino ad un'altezza utile di circa 2,00 mt. È presente un wc, un bidet, un box doccia, una vasca e un lavabo serviti da acqua corrente comunale.

Tab. - Rilievo metrico Immobile

Di seguito si riporta il rilievo metrico dell'immobile periziato:

<u><i>Vano</i></u>	<u><i>Area calpestabile (mq)</i></u>
<i>Cucina</i>	35,43
<i>Soggiorno</i>	38,41
<i>Corridoio</i>	13,07
<i>Ingresso</i>	4,82
<i>Bagno</i>	8,45
<i>Letto 1</i>	11,34
<i>Letto 2</i>	12,96
<i>Letto 3</i>	21,74
<i>Wc</i>	3,48
<i>Totale superficie calpestabile 149,7mq</i>	



Al fine della valutazione finale dell'immobile bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc. ,che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale. Andrò a computare le aree di pertinenza dell'immobile:

<u>Area pertinenze, accessori ecc.</u>	<u>(% mq)</u>
<i>Balcone esterno scoperto ad uso esclusivo del conduttore PIANO 2°</i>	<i>(25 % di 17,76) 4,44 mq</i>
<i>Rampa di scale e pianerottolo ingresso ad uso esclusivo del conduttore</i>	<i>(25 % di 16,25) 4,06 mq</i>
TOTALE	<u>8,50 mq</u>

L'immobile oggetto di stima, è caratterizzato dai seguenti impianti, in particolare:

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle part.ile esistenti del fabbricato condominiale;
- la rete di scarico delle acque meteoriche, completa di canali di gronda, pluviali, pozzetti e collettori sub-orizzontali, convoglia le acque medesime in un apposito pozzo di raccolta;
- la rete di smaltimento delle acque nere raccoglie le acque di scarico e le convoglia nella rete di fognatura pubblica esistente;
- Fogne: Lo scolo delle acque bianche e nere si realizza attraverso collettori che si collegano ad un articolato sistema e poi da qui, alla rete fognante comunale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma, tuttavia manca la dichiarazione di conformità; in fase di sopralluogo non è stato possibile individuare la presenza e la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita);
- l'impianto: l'abitazione è dotata di tipologia di impianto centralizzato, sono presenti radiatori in ogni stanza dell'immobile.
- è presente l'impianto televisivo e citofonico;



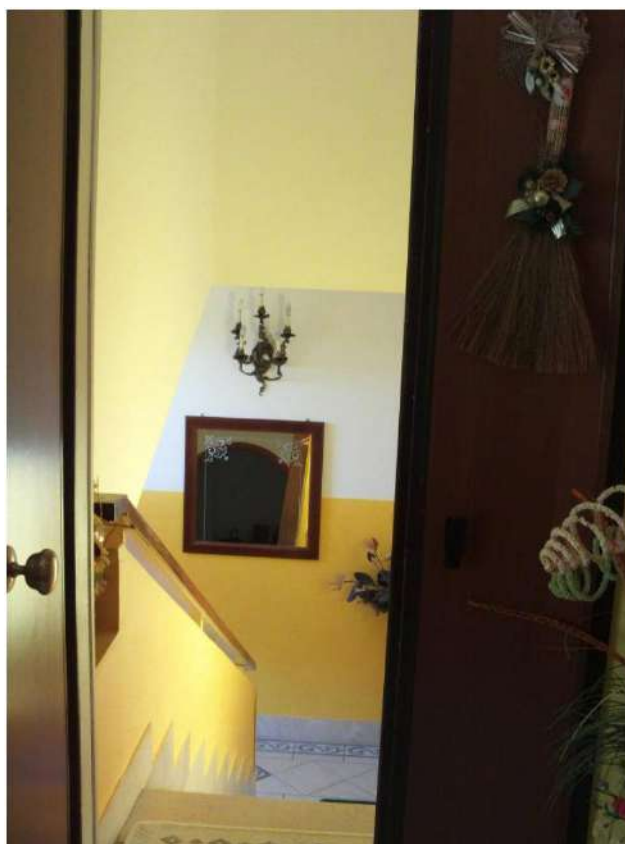
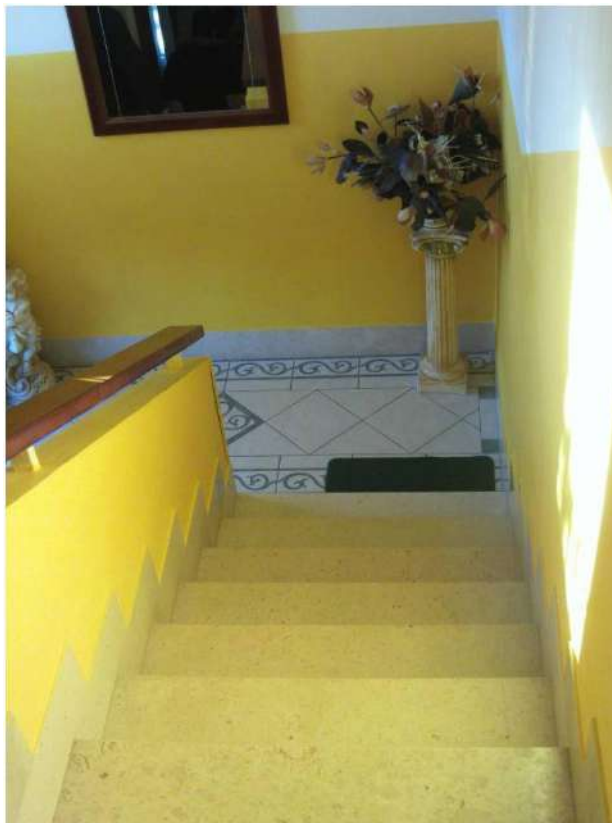


Fig.74 – Foto interno : rampa di risalita verso sub 2 – piano 2°



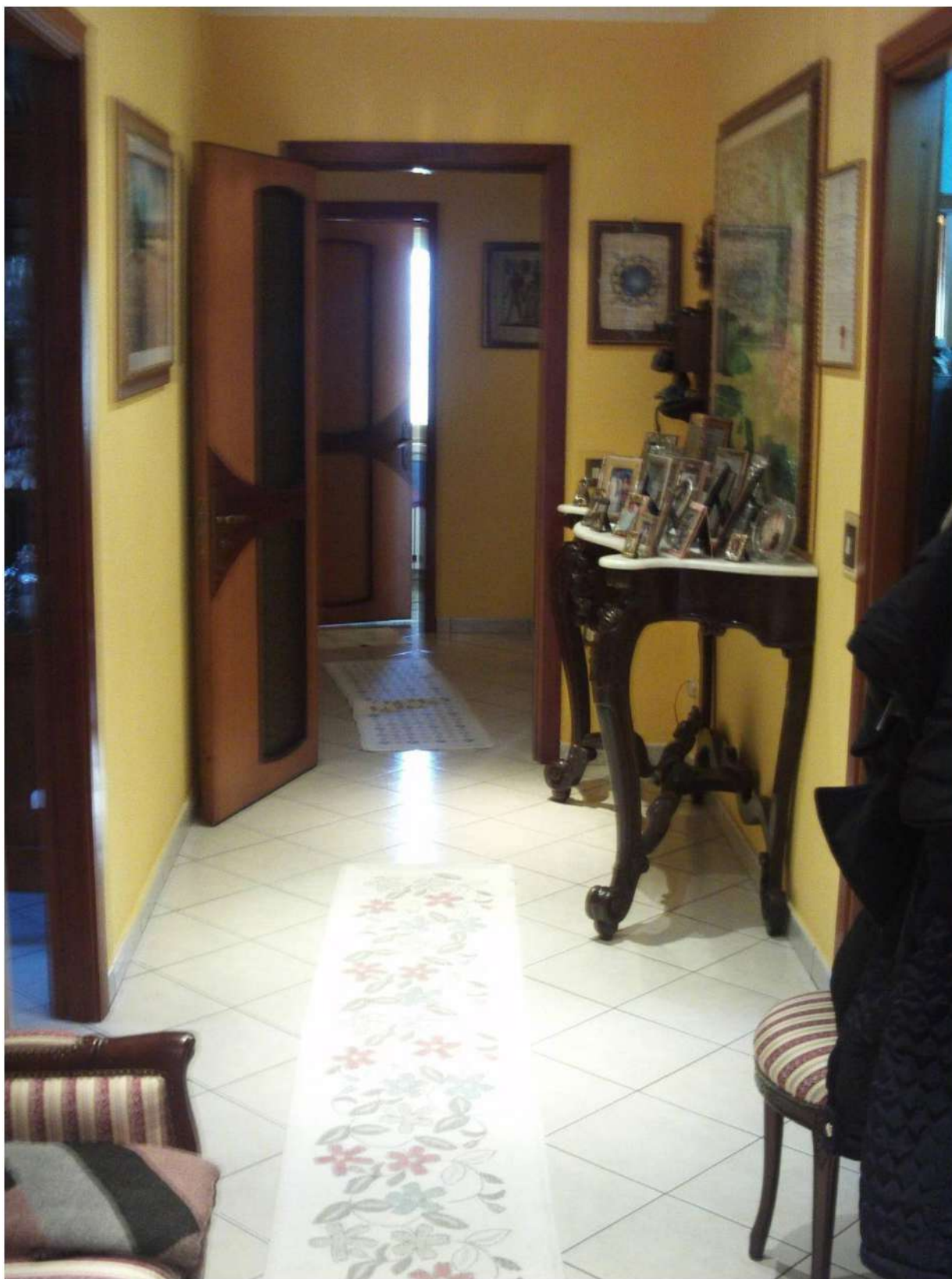


Fig.75 – Foto interno : corridoio – sub 2 piano 2°





Fig.76 – Foto interno : ingresso – sub 2 piano 2°

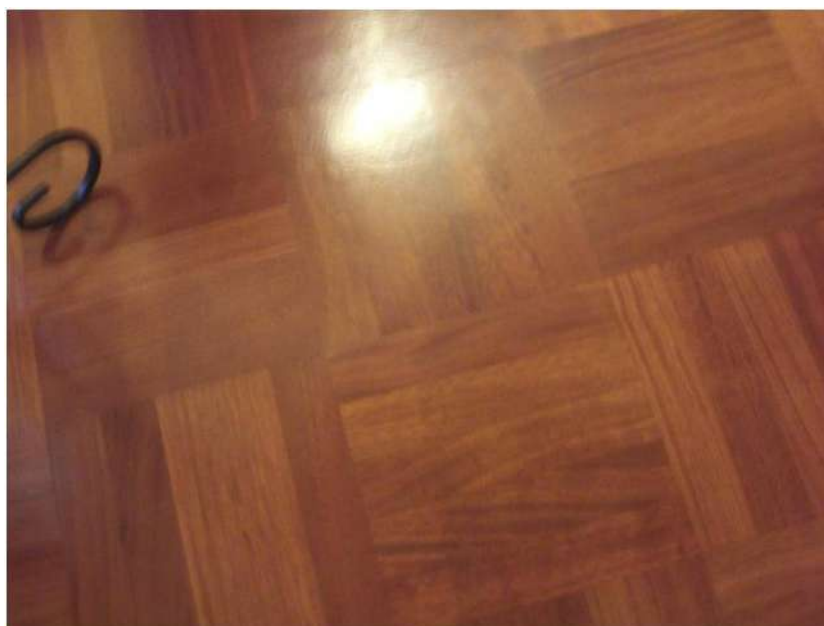


Fig.77 – Foto interno : pavimento parquet camere da letto e disimpegno – sub 2 piano 2°





Fig.78 – Foto interno : disimpegno – sub 2 piano 2°





Fig.79 – Foto interno : camera da letto – sub 2 piano 2°





Fig.80 – Foto interno : camera da letto – sub 2 piano 2°





Fig.81– Foto interno : camera da letto – sub 2 piano 2°





Fig.82 – Foto interno : bagno – sub 2 piano 2°





Fig.83 – Foto interno : soggiorno– sub 2 piano 2°





Fig.84 – Foto interno : cucina – sub 2 piano 2°

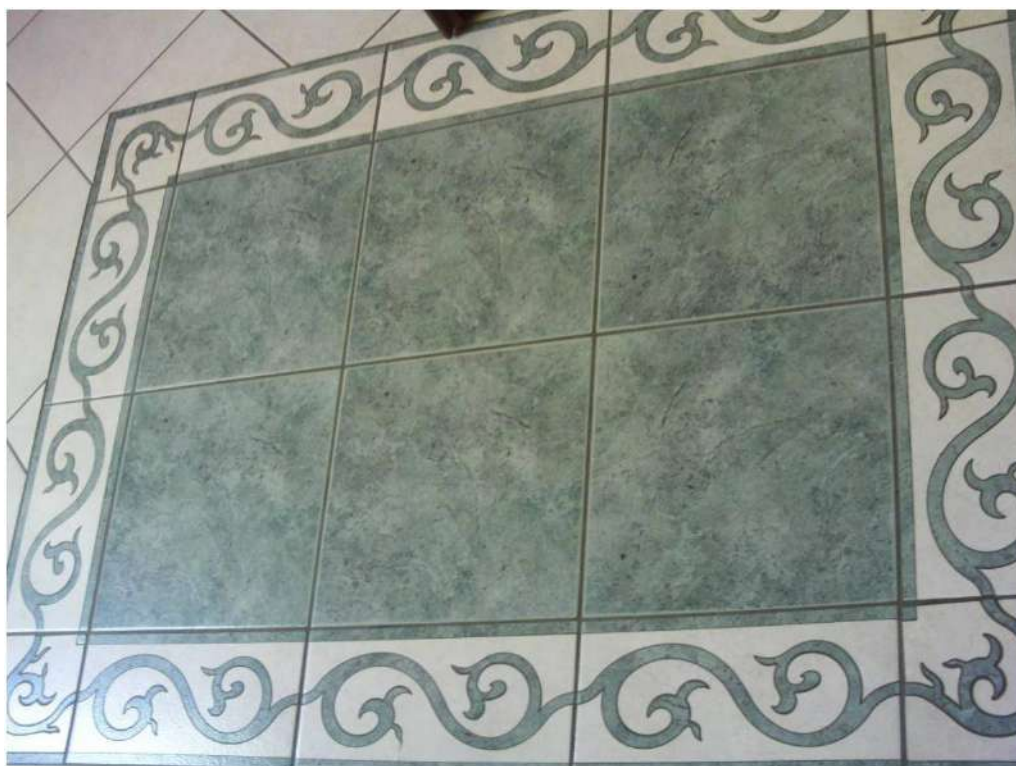


Fig.85 – Foto interno : particolare pavimento – sub 2 piano 2°





Fig.86– Foto interno : cucina– sub 2 piano 2°



DOCUMENTO 6 :

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio

Foglio 21 part.IIe: 33 sub 3

Data: 01/02/2016 - n. CZ0006684 - Richiedente CAPICOTTO MICHELA

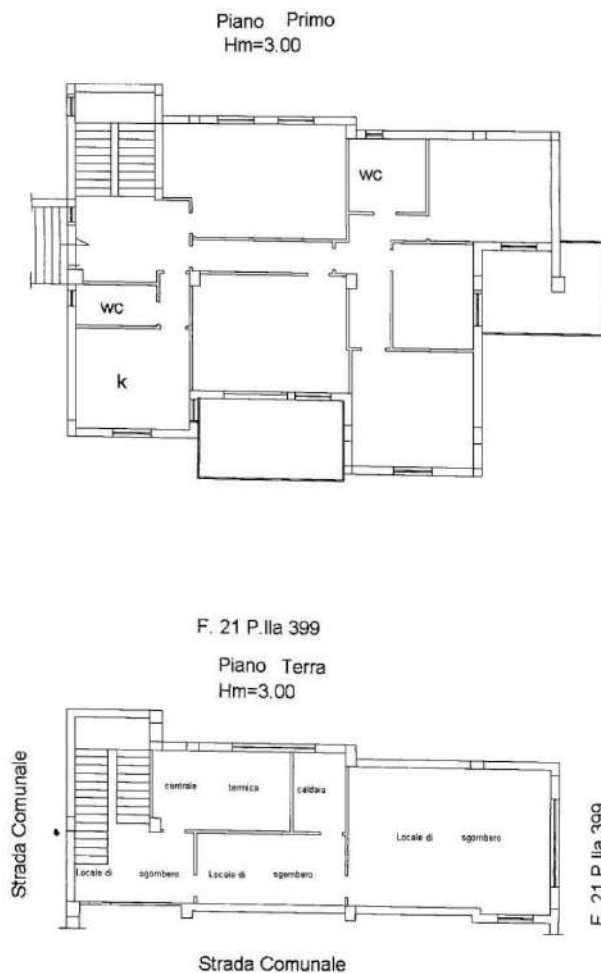
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro**

Dichiarazione protocollo n. CZ0121724 del 09/05/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro	
Via Nicola Lombardi	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Guarnieri Leandro
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 21	Prov. Catanzaro
Particella: 33	N. 2992
Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2016 - Comune di CATANZARO(C352) - Foglio 21 Particella: 33 - Subalterno 3 -
VIA NICOLA LOMBARDI SNC piano: T-1;

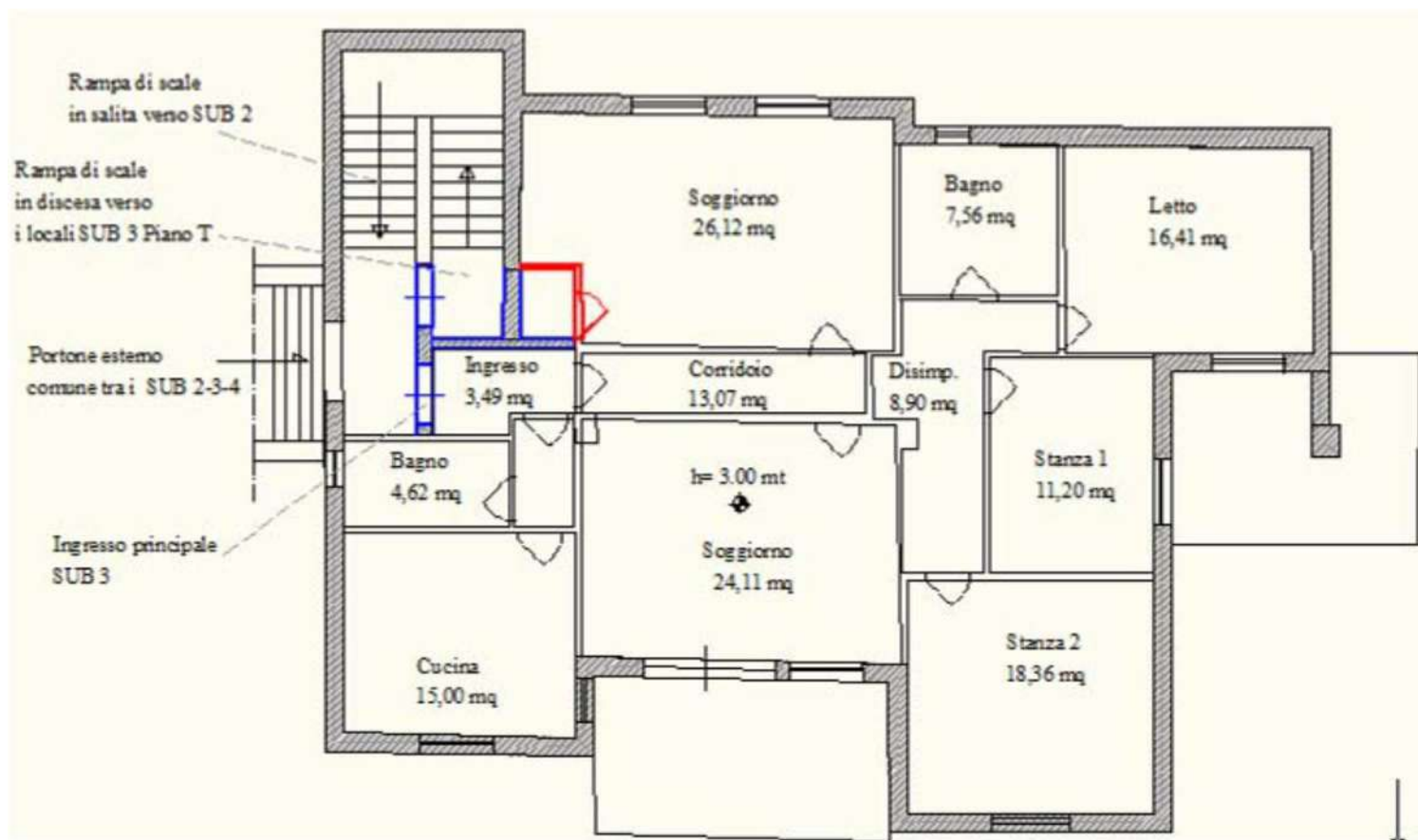
Ultima Planimetria in atti

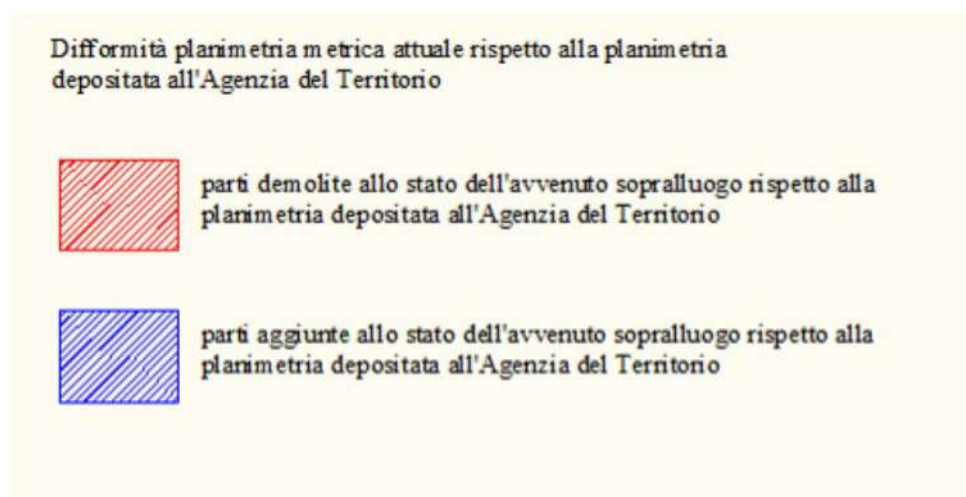


DOCUMENTO 7 :

Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo

Foglio 21 part.IIe: 33 sub 3





2) Foglio 21 part.lla: 33 sub 3

L'immobile identificato al **Foglio 21 part.lla: 33 sub 3** è composto da un appartamento al 1° piano e da un appartamento al piano terra, quest'ultimo meglio identificato catastalmente come locale caldaia e locale di sgombero. L'appartamento posto al piano 1° è attualmente abitato dalla madre del ___; è composto da cucina, due salotti, due bagni, camera da letto e due stanze studio, con un'altezza utile di 3,00mt.

L'immobile a piano terra è utilizzato come locale di sgombero e inoltre presente il locale adibito a centrale termica.

L'appartamento al 1° piano è in buono stato. Le stanze sono illuminate artificialmente da lampadari posti a soffitto e posizionati al centro della stanza. Il pavimento è in formelle di gres porcellanato decorato e colorato. Le pareti dell'intero appartamento sono trattate con intonaco civile liscio bianco.

PIANO PRIMO

▪ **Ingresso - Corridoio** : Come abbiamo già detto l'ingresso alla palazzina avviene mediante un portone in legno comune, che introduce ad un piccolo disimpegno; da qui si diramano gli ingressi autonomi alle singole unità subalterne della palazzina.

Da questo piccolo disimpegno meglio indicato nella foto rif. Fig 73 è visibile il portone d'ingresso a questo appartamento periziato. Una volta entrati nell'immobile ci troviamo dinanzi ad un corridoio di 5,48 mq complessivi, che da accesso ai diversi ambienti interni vetro; questo balcone introduce ad una terrazza scoperta.

▪ **Soggiorno** : Il vano soggiorno ha una superficie calpestabile di 26,12 mq.



La stanza si presenta in buono stato. E' presente nella un apertura a balcone (largh. 1,20cm e h 2,10cm), composta da un infisso interno/esterno in alluminio con superficie trasparente in vetro; questo balcone introduce ad una terrazza scoperta.

▪ **Cucina:** la cucina che ha una superficie calpestabile di 15 mq. Nell'angolo cucina le pareti sono rivestite da piastrelle maiolicate 0,20x0,20 fino ad un altezza utile di 2,00mt. E' presente una finestra (largh. 1,20cm e h 1,60cm), composta da un infisso interno/esterno in alluminio con superficie trasparente in vetro.

▪ **Camera da letto:** ha una superficie calpestabile di 16,41 mq.

▪ **Bagno:** nell'immobile sono presenti due bagni; uno posizionato nelle vicinanze della cucina di 4,62 mq calpestabile, ed un secondo bagno posizionato nelle immediate vicinanze della camera da letto di 7,56 mq .Il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di ceramica, mentre le pareti sono rivestite da piastrelle colorate di ceramica fino ad un altezza utile di circa 2,00 mt. È presente un wc, un bidet, un box doccia e un lavabo serviti da acqua corrente comunale.

Tab. - Rilievo metrico Immobile Piano 1°

Di seguito si riporta il rilievo metrico dell'immobile periziato:

<u>Vano</u>	<u>Area calpestabile (mq)</u>
Cucina	15,01
Soggiorno 1	26,12
Soggiorno 2	24,11
Corridoio	5,48
Bagno 1	7,56
Bagno 2	4,62
Letto 1	16,41
Stanza 1	11,20
Stanza 2	18,36
Ingresso	3,49
Disimp.	8,90
Totale superficie calpestabile 141,26 mq	

Al fine della valutazione finale dell'immobile bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc. ,che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale. Andrò a computare le aree di pertinenza dell'immobile:



<u>Area pertinenze, accessori ecc.</u>	<u>(% mq)</u>
<i>Balcone esterno scoperto ad uso esclusivo del conduttore PIANO 1°</i>	<i>(25 % di 28,51) 7,12 mq</i>
<i>Rampa di scale e pianerottolo ingresso ad uso esclusivo del conduttore</i>	<i>(25 % di 16,25) 4,06 mq</i>
TOTALE	<u>11,18 mq</u>

L'immobile oggetto di stima, è caratterizzato dai seguenti impianti, in particolare:

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle part.ile esistenti del fabbricato condominiale;
- la rete di scarico delle acque meteoriche, completa di canali di gronda, pluviali, pozzetti e collettori sub-orizzontali, convoglia le acque medesime in un apposito pozzo di raccolta;
- la rete di smaltimento delle acque nere raccoglie le acque di scarico e le convoglia nella rete di fognatura pubblica esistente;
- Fogne: Lo scolo delle acque bianche e nere si realizza attraverso collettori che si collegano ad un articolato sistema e poi da qui, alla rete fognante comunale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma, tuttavia manca la dichiarazione di conformità; in fase di sopralluogo non è stato possibile individuare la presenza e la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita);
- l'impianto: l'abitazione è dotata di tipologia di impianto centralizzato, sono presenti radiatori in ogni stanza dell'immobile.
- è presente l'impianto televisivo e citofonico;

PIANO TERRA

Come abbiamo già detto i collegamenti verticali dei piani della palazzina sono dati da una rampa di scala verticale.

Dall'ingresso comune alla palazzina, ossia il portone in legno comune, si arriva ad un piccolo disimpegno; da qui si diramano gli ingressi autonomi alle singole unità subalterne della palazzina. Nella foto rif. Fig 73 accanto al portone d'ingresso all'appartamento identificato come sub 3 Piano 1°, troviamo una seconda porta, una rampa di scala ci conduce al piano inferiore dove sono ubicati i locali di sgombero e i locali della centrale termica. L'intero locale a piano terra ha una superficie calpestabile di 40 mq circa.



Tab. - Rilievo metrico Immobile Piano Terra

Di seguito si riporta il rilievo metrico dell'immobile periziato:

<u>Vano</u>	<u>Area calpestabile (mq)</u>
<i>Centrale termica</i>	<i>14,30</i>
<i>Locale di sgombero (mq complessivi)</i>	<i>66,41</i>
<i>Totale superficie calpestabile 80,71 mq</i>	

Al fine della valutazione finale dell'immobile bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc. ,che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale. Andrò a computare le aree di pertinenza dell'immobile:

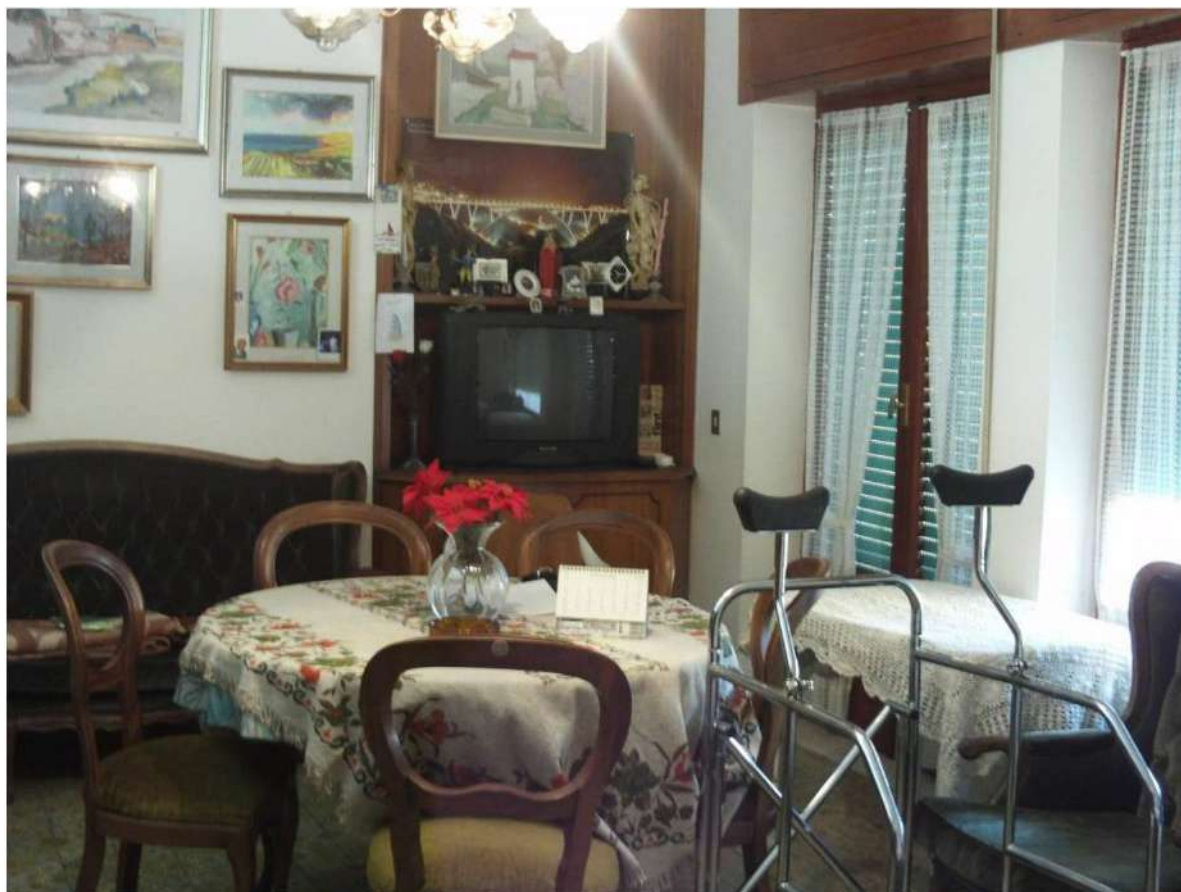


Fig.87 – Foto interno : soggiorno – sub 3 piano 1°



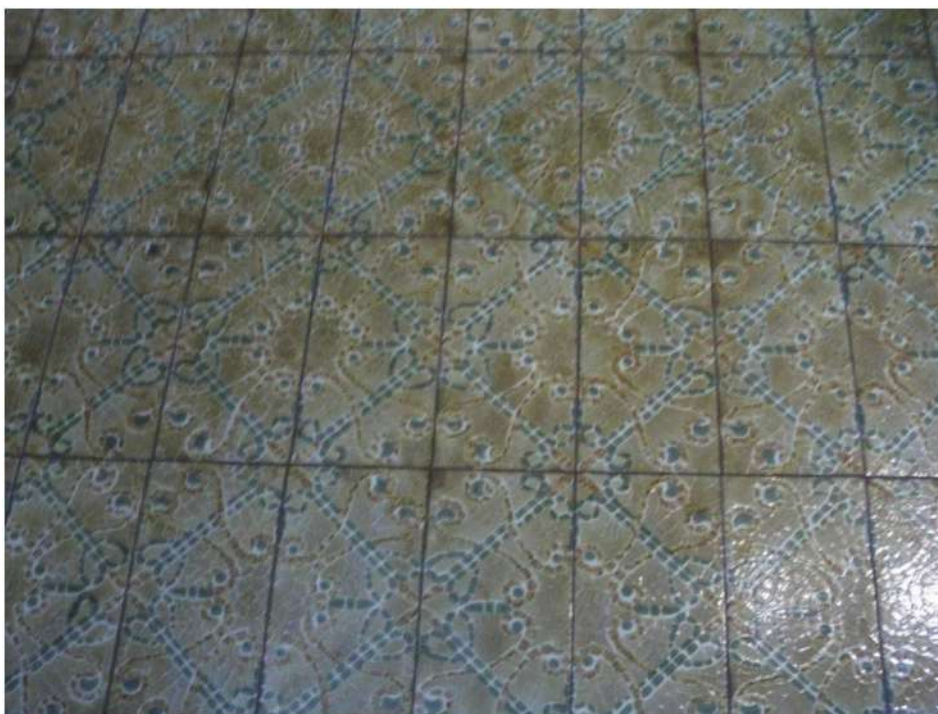


Fig.88 – Foto interno : particolare pavimento – sub 3 piano 1°





Fig.89 – Foto interno : bagno – sub 3 piano 1°



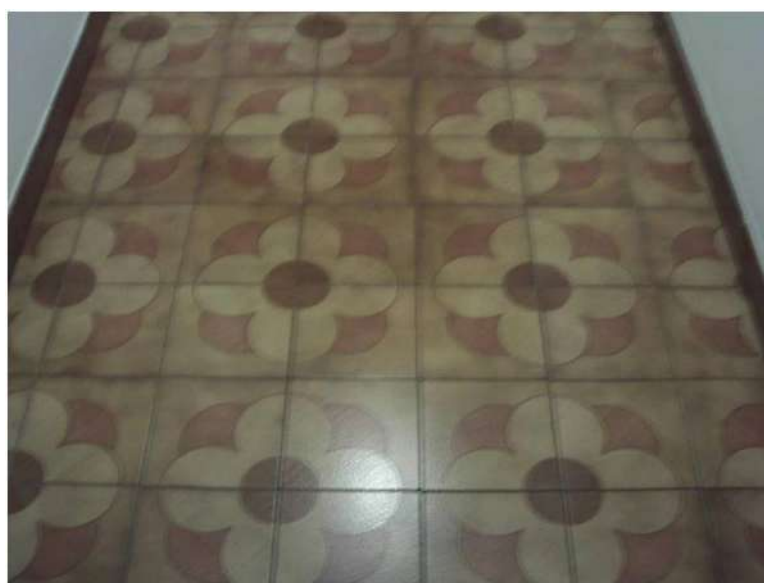


Fig.90 – Foto interno : corridoio – sub 3 piano 1°





Fig.91– Foto interno : letto – sub 3 piano 1°





Fig.92 – Foto interno : corridoio – sub 3 piano 1°





Fig.93 – Foto interno : studio – sub 3 piano 1°





Fig.94 – Foto interno : studio – sub 3 piano 1°



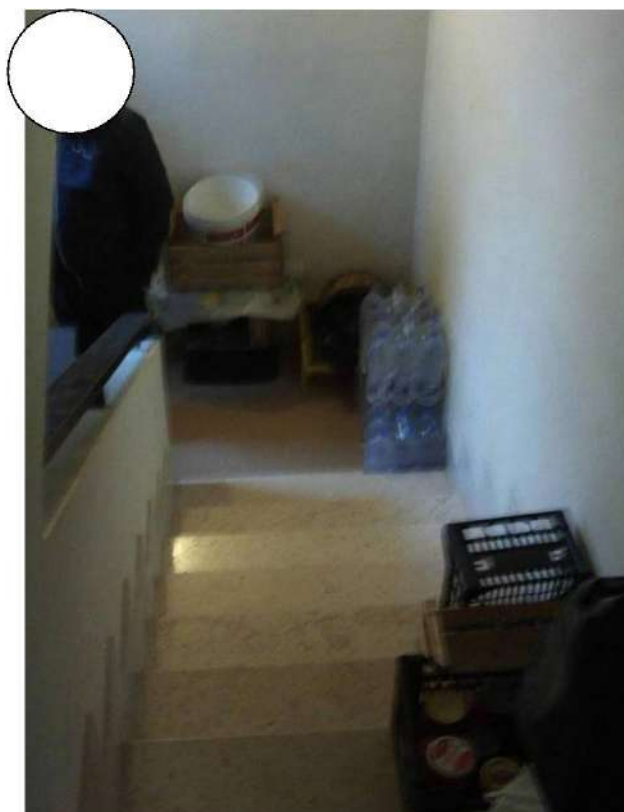


Fig.95 – Foto interno : porta e rampa scala – sub 4 piano T



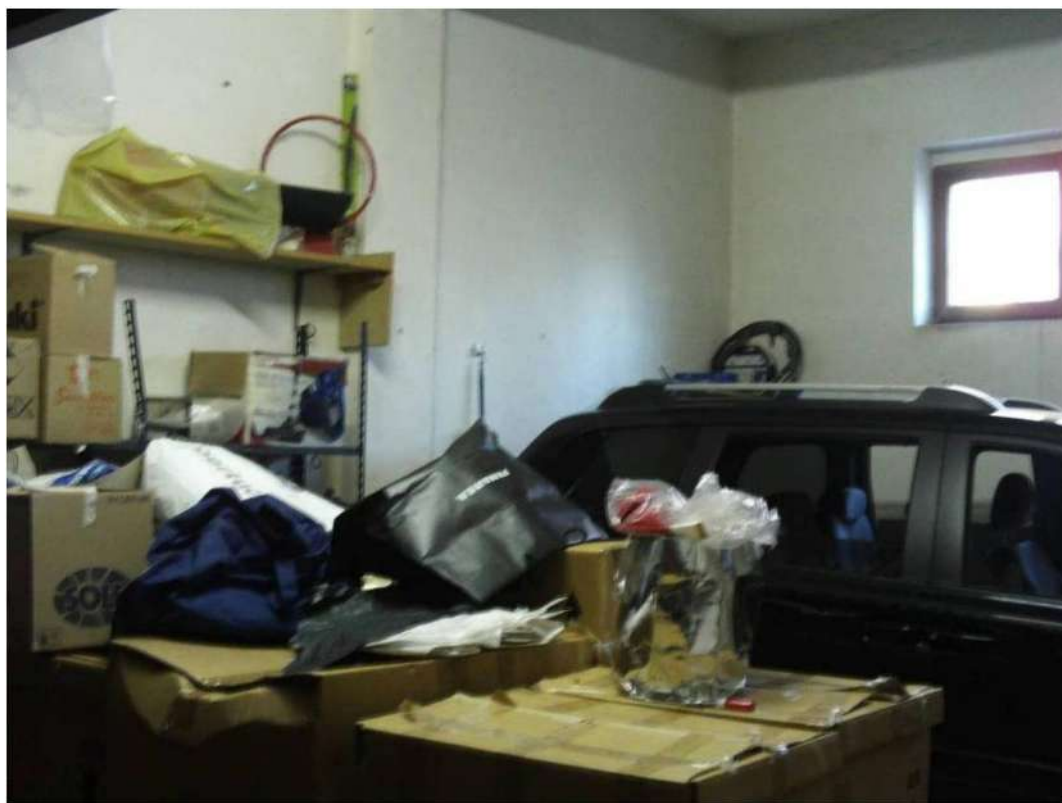


Fig.96 – Foto interno : garage – sub 4 piano T





Fig.97 – Foto interno : garage – sub 4 piano T





Fig.98 – Foto interno : garage – sub 4 piano T





Fig.99– Foto esterno : garage – sub 4 piano T



DOCUMENTO 8:

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio

Foglio 21 part.IIe: 33 sub 4

Data: 01/02/2016 - n. CZ0006686 - Richiedente CAPICOTTO MICHELA

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catanzaro	Dichiarazione protocollo n. CZ0121724 del 09/05/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro	
	Via Nicola Lombardi	oiv. SNC
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Guarnieri Leandro
	Foglio: 21	Iscritto all'albo:
	Particella: 33	Geometri
	Subalterno: 4	Prov. Catanzaro
		N. 2992

Scheda n. 1 Scala 1:200

F. 21 P.IIa 33 Sub. 3

Piano Terra
Hm=3.00

Strada Comunale F. 21 P.IIa 399

Strada Comunale

Ultima Planimetria in atti

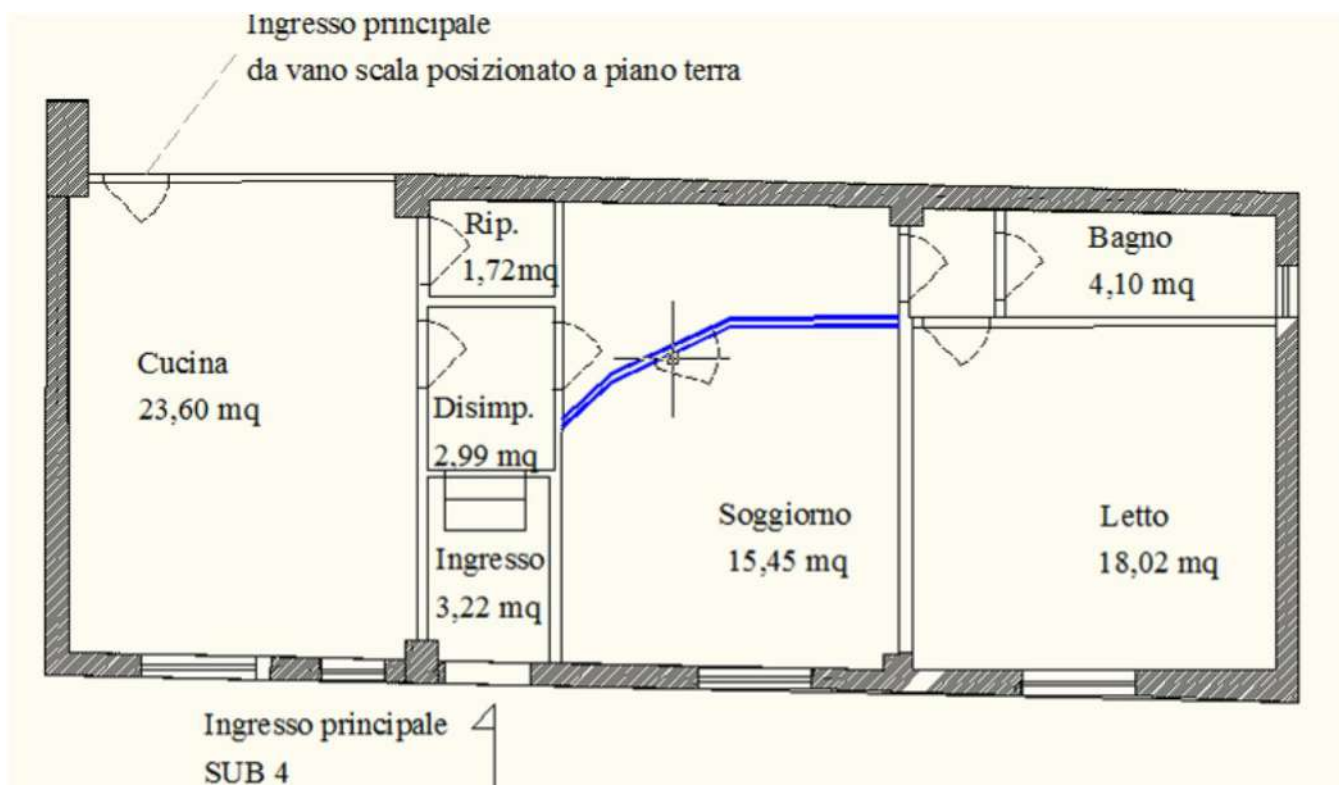
Data: 01/02/2016 - n. CZ0006686 - Richiedente CAPICOTTO MICHELA
Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

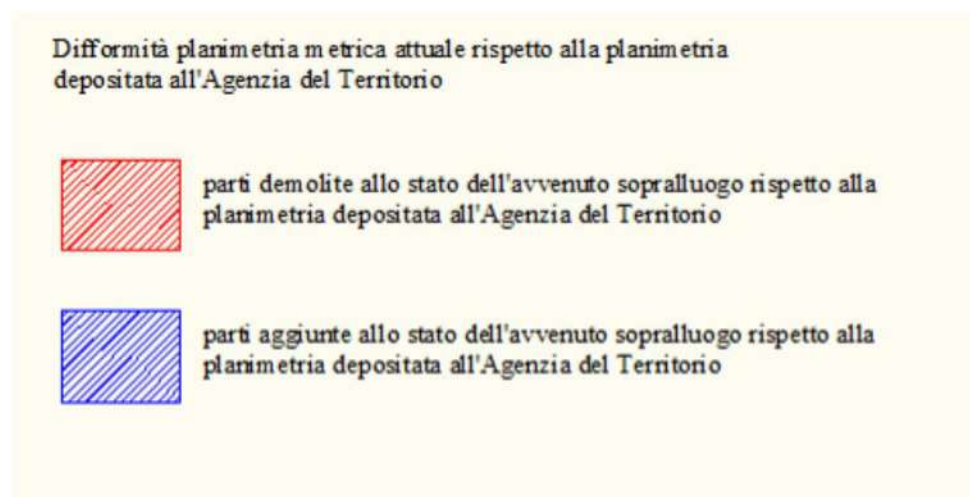


DOCUMENTO 9 :

Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo

Foglio 21 part.IIe: 33 sub 4





3) Foglio 21 part.IIe: 33 sub 4

L'immobile identificato al **Foglio 21 part.IIe: 33 sub 4** è un appartamento posto al piano Terra della palazzina. Alla data di avvenuto sopralluogo l'appartamento risulta sommariamente arredato ma non abitato; vi si accede dal piano stradale, mediante un carrello carrabile e un accesso pedonale indipendenti.

L'immobile è composto da cucina, ripostiglio, salotto, bagno e camera da letto per una superficie calpestabile pari a 77 mq., con un'altezza utile di 3,00mt.

Sono presenti una serie di difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi rinvenuti in fase di sopralluogo. Per la verifica della regolarità edilizia si rimanda al quesito 9. Infatti in questa sezione della relazione si procederà a dare una dettagliata descrizione degli ambienti interni.

- **Ingresso:** L'ingresso a questa unità immobiliare avviene mediante un portoncino esterno collocato a piano terra e meglio visibile nella foto rif. Fig.100.

Tuttavia va rilevato che nel vano cucina è presente una porta la quale conduce alla rampa di scala comune all'unità subalterna 3, che come ricorderemo è formata da un'unità a piano terra ed un'unità a piano primo. Una volta entrati ci troviamo dinanzi ad un ingresso di 3,22 mq, che precede i due scalini di accesso all'appartamento periziato. Il pavimento, in formelle di gres porcellanato, è presente in tutto l'appartamento. Le pareti sono trattate con intonaco civile liscio bianco. Da questo ingresso si può accedere alla cucina o al salotto.

- **Soggiorno :** Il vano soggiorno ha una superficie calpestabile di 15,45 mq.



La stanza si presenta in ottimo stato. E' presente nella un apertura a finestra (largh. 1,20cm e h 1,60cm), composta da un infisso interno/esterno in alluminio con superficie trasparente in vetro.

▪ **Cucina:** la cucina che ha una superficie calpestabile di 23,60 mq. Nell'angolo cucina le pareti sono rivestite da piastrelle maiolicate 0,20x0,20 fino ad un altezza utile di 2,00mt. Sono presenti delle aperture a finestra (largh. 1,20cm e h 1,60cm), composta da un infisso interno/esterno in alluminio con superficie trasparente in vetro. Dalla cucina si ha accesso ad un piccolo ripostiglio.

▪ **Camera da letto:** Le stanza da letto ha una superficie calpestabile di 18,02 mq. In ogni stanza sono installati termosifoni in alluminio; è presente un'apertura a finestra a due ante (largh. 1,20cm e h1,60cm) composte da un infisso interno/esterno in alluminio con superficie trasparente in vetro. La stanza è illuminate artificialmente da lampadario posto a soffitto e posizionato al centro della stanza.

▪ **Bagno** il bagno ha una superficie calpestabile rispettivamente di 4,10 mq. Si presentano in ottimo stato, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di ceramica, mentre le pareti sono rivestite da piastrelle colorate di ceramica fino ad un altezza utile di circa 2,00 mt. È presente un wc, un bidet, un box doccia e un lavabo serviti da acqua corrente comunale.

Tab. - Rilievo metrico Immobile

Di seguito si riporta il rilievo metrico dell'immobile periziato:

<u>Vano</u>	<u>Area calpestabile (mq)</u>
<i>Cucina</i>	<i>23,60</i>
<i>Soggiorno</i>	<i>15,45</i>
<i>Ingresso</i>	<i>3,22</i>
<i>Bagno</i>	<i>4,10</i>
<i>Letto 1</i>	<i>18,02</i>
<i>Rip.</i>	<i>1,72</i>
<i>Disimp.</i>	<i>2,99</i>
<i>Corridoio</i>	<i>7,90</i>
<i>Totale superficie calpestabile 77 mq</i>	





Fig.100 – Foto esterno :sub 4 piano T





Fig.101 – Foto esterno



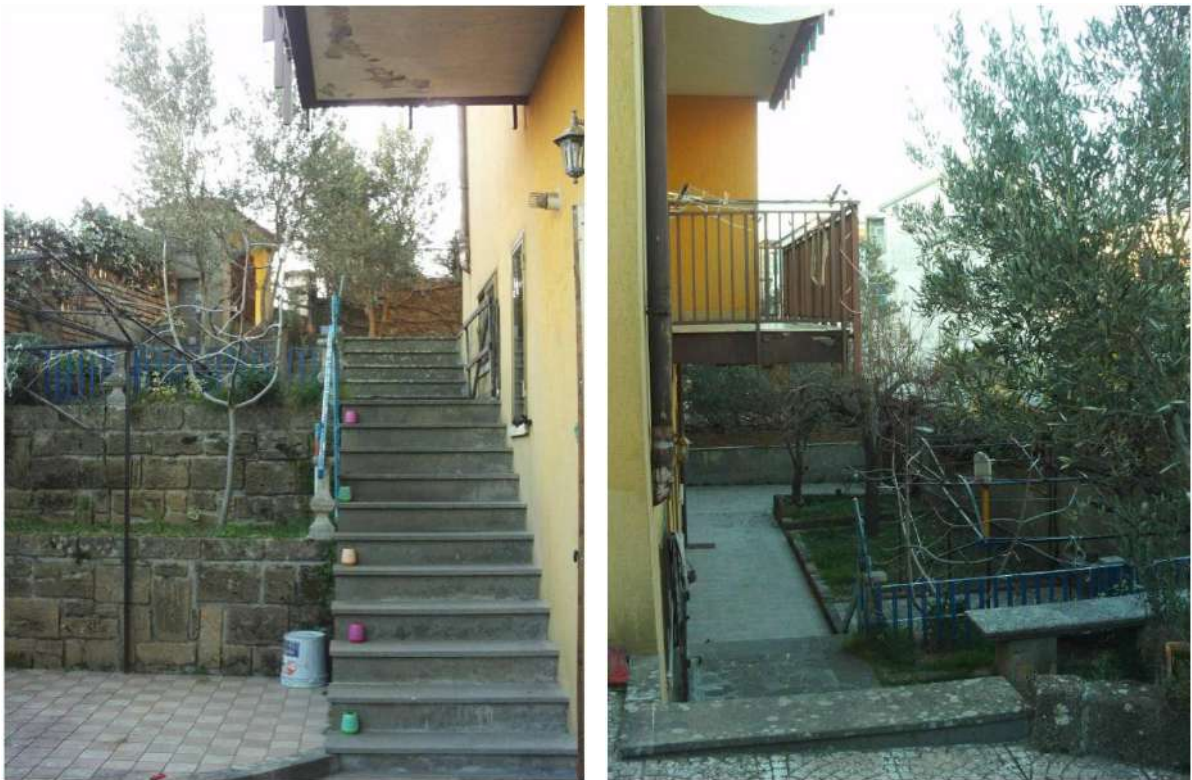


Fig.102 – Foto esterno :sub 4 piano T





Fig.103 – Foto interno : bagno - sub 4 piano T





Fig.104 – Foto interno : bagno - sub 4 piano T





Fig.105 – Foto interno : letto - sub 4 piano T





Fig.106 – Foto interno : soggiorno - sub 4 piano T



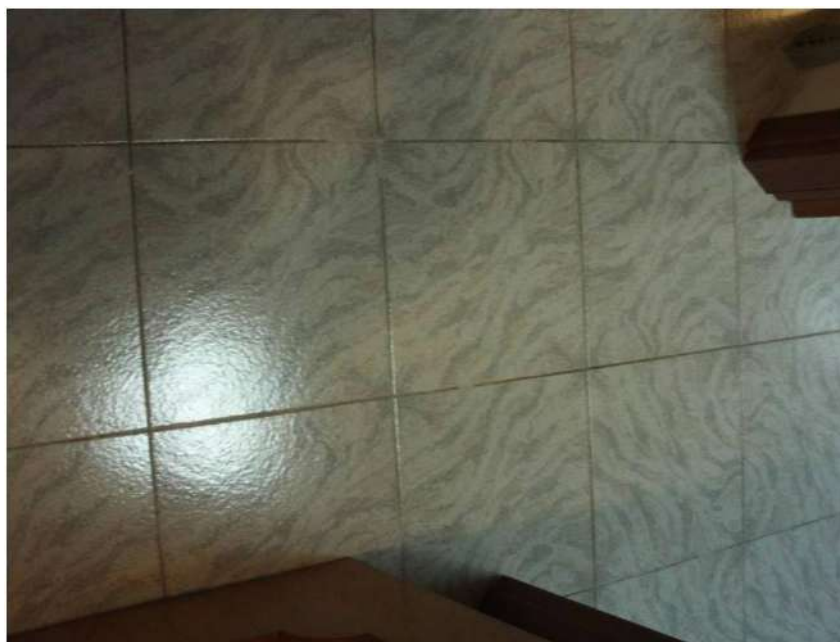


Fig.107– Foto interno : cucina - sub 4 piano T





Fig.108 – Foto interno : cucina - sub 4 piano T



Quesito richiesto: 2

**il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali
comproprietari;**

Comune Catanzaro: Foglio 21 part.IIe: 33 sub 2, sub 3 e sub 4 - Via Nicola Lombardi;

La proprietà dell'immobile è dei Sig.ri (nuda proprietà quota 1/1) e (Usufrutto quota 1/1).

Il trasferimento di tale bene ai sopra indicati proprietari è avvenuto in forza dell'atto notarile di compravendita - Rogante Gualtieri Paola – Rep. n.113973 - Voltura n.4788.1/1999 in atti dal 05/08/1999.

Comune Catanzaro: foglio 5, particella 87 Vicolo Gattoleto;

La proprietà dell'immobile è del __, che risulta in proprietà per quota 1/1 in regime di comunione dei beni.

Il Sig. __ è divenuto proprietario dell'immobile in virtù di un atto notarile di compravendita - Rogante Tozzi Giuliana – Rep. n.30278 - Voltura n.2708.1/1999 in atti dal 29/3/1999.

Comune Montauro: foglio 15, particella 621 Sub 2;

La proprietà dell'immobile è del __, che risulta in proprietà per quota 1/1 in regime di comunione dei beni.

Il Sig. __ è divenuto proprietario dell'immobile in virtù del “Decreto di trasferimento immobile”- Rogante Tribunale di Catanzaro - Trascrizione n.3529.1/2006 in atti dal 20/3/2006.

Quesito richiesto: 3

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- 1) **Comune Catanzaro: Foglio 21 part.IIe: 33 sub 3, sub 2 e sub 4 Via Nicola Lombardi;**

Per quanto concerne lo stato di occupazione del bene pignorato, si evidenzia che il Sig. __ Raffaele, fratello di __ Carlo, abita stabilmente il piano secondo della palazzina insieme



alla famiglia (SUB 2), mentre la loro madre abita il piano primo dello stesso fabbricato (SUB 3); alla data di sopralluogo il piano terra risulta arredato ma non abitato (SUB 4).

In riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, abbiamo come di seguito:

* __ Raffaele in regime di separazione dei beni è divenuto proprietario, da ---, del Sub 2 in virtù dell'atto di compravendita notaio Paola Gualtieri di Catanzaro rep. n.113973 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 19/5/1999 ai nn.9567 registro generale e n.7203 registro particolare.

* -----nato a Panettieri il _____ , è divenuto proprietario, precedente proprietario Mellace Valeriano,

- dell'immobile posto a piano terra, scheda UTE n.534736 , mediante atto di compravendita notaio Gaetano Bisantis di Catanzaro del 9/7/1965 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 3/8/1965 ai nn.12394 registro generale e n.11423 registro particolare.

- dell'immobile posto a piano terra, (dati catastali assenti), mediante atto di compravendita notaio Vincenzangelo Cosco di Catanzaro del 28/10/1964 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 24/11/1964 ai nn.18042 registro generale e n.16924 registro particolare.

- formalità esistenti sul cespite identificato al **Foglio 21 part.IIe: 33:**

* ipoteca volontaria iscritta in data 13 settembre 2003 ai nn. 16880 R.G. e 2944 R.P .. a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S,P.A. con sede in Roma, per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) a garanzia della restituzione della somma di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) concessa a mutuo giusta atto dell'11 settembre 2003 a rogito Notar Paola Gualtieri, gravante sul cespite identificato con la particella 33 sub.l del foglio 21;

* ipoteca volontaria iscritta in data 22 novembre 2010 ai nn. 18984 R.G. e 4193 R.P derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Infantino Carmen;

* atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili, trascritto in data 08 luglio 2015 ai nn. 7834 R.G. e 6276 R.P;



2) Comune Catanzaro: foglio 5, particella 87 Vicolo Gattoleto;

Per quanto concerne lo stato di occupazione del bene pignorato, si evidenzia che attualmente l'immobile è abitato dal __ che vi abita stabilmente.

In riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, abbiamo come di seguito:

*in regime di comunione legale dei beni, con -----, precedente proprietaria

Ferrini Emma, è divenuto proprietario quale bene personale in virtù dell'atto di compravendita notaio Giuliano Tozzi di Catanzaro del 9/2/1999 rep. n. 30278 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 17/2/1999 ai nn.3127 registro generale e n.2506 registro particolare.

*Alla Sig. Ferrini Emma, precedente proprietario Puccio Giancarlo, il fabbricato rurale con terreno annesso denunciato con scheda n.1587 del 8/11/1982 ed il terreno su cui insiste con terreno annesso è distinto al catasto terreno al fg 5 part.IIe frazionate 41/b def. 87 e 43/b def. 88, è pervenuta a proprietà mediante atto di compravendita notaio Gaetano Bisantis di Catanzaro del 7/10/1983 rep. n. 30278 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 5/11/1983 ai nn.20696 registro generale e n.18320 registro particolare.

- formalità esistenti sul cespite identificato al **Foglio 5 part.IIe: 87:**

* ipoteca volontaria iscritta in data 22 novembre 2010 ai nn. 18984 R.G. e 4193 R.P derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Infantino Carmen;

* atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili, trascritto in data 08 luglio 2015 ai nn. 7834 R.G. e 6276 R.P;

3) Comune Montauro: foglio 15, particella 621 ;

Per quanto concerne lo stato di occupazione del bene pignorato, si evidenzia che, secondo quanto affermato dal __ in fase di sopralluogo, l'immobile è abitato dalla sua ex moglie, che vi abita insieme alle figlie.

In riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, abbiamo come di seguito:



* _____ in regime di comunione legale dei beni, con _____ precedente proprietario Talarico Saverio Francesco, è divenuto proprietario quale bene personale in virtù del decreto di trasferimento immobili di Catanzaro del 4/3/2006 rep. n.871 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 17/3/2006 ai nn.5166 registro generale e n.3529 registro particolare.

* Al Sig. Talarico Saverio Francesco, precedente proprietario Garufi Domenico, il fabbricato riportato nel catasto urbano prot. N.667 del 21/12/1983 sub A, giusta denuncia di sopraelevazione del 30/6/1986 n.4288/A, è pervenuto proprietario mediante atto di compravendita notaio Iadvida Palange di Lamezia Terme del 26/7/1988 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 25/8/1988 ai nn.16311 registro generale e n.13583 registro particolare.

- formalità esistenti sul cespite identificato al **Foglio 15 part.IIe: 621 sub 2:**

* ipoteca volontaria iscritta in data 22 novembre 2010 ai nn. 18984 R.G. e 4193 R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Infantino Carmen;

* atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili, trascritto in data 08 luglio 2015 ai nn. 7834 R.G. e 6276 R.P.;

- formalità esistenti sul cespite identificato con la particella 87 del foglio 5:

* ipoteca volontaria iscritta in data 02 agosto 1994 ai nn. 14717 R.G. e 1354 R.P. a favore della CARICAL Credito Fondiario, in rinnovazione dell'ipoteca già iscritta in data 06 agosto 1974 al n.326 R.P., solo formalmente accesa in quanto il relativo debito è stato estinto in data 16 giugno 1995, come peraltro risulta dalla dichiarazione rilasciata da Banca Carime S.p.A - Filiale di Catanzaro in data 13 dicembre 2010 ;

* ipoteca giudiziale iscritta in data 01 aprile 1988 ai nn.7120 R.G. e 567 R.P. a favore della Banca Commerciale Italiana, puramente formale;

* verbale pignoramento immobili trascritto in data 21 giugno 1990 ai nn.11390 R.G. e 9368 R.P., puramente formale avendo il Giudice dell'Esecuzione dichiarata estinta la relativa procedura esecutiva n.130/90 con provvedimento del 10 luglio 1997 Cron. n.1882, depositato in Cancelleria il 14 luglio 1997

* ipoteca volontaria iscritta in data 07 agosto 1990 ai nn.13856 R.G. e 1157 R.P. a favore della Massa dei Creditori di Pugliese Antonio, a garanzia di concordato preventivo,



rettificata con note: n.1334 del 28 settembre 1990; n.696 del 16 maggio 1991; n.168 del 30 gennaio 1992, per la quale ne è stata autorizzata la cancellazione giusta decreto del Giudice Delegato presso il Tribunale di Catanzaro - I Sez. Civile, Ufficio Fallimenti, in data 12 novembre 2010, crono n.1426/2010, Reg. n.1988/2010, depositato in Cancelleria in pari data.

Quesito richiesto: 4

il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

Determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare

Quando si parla di stimare un immobile per poi metterlo in vendita sul mercato, si parla sempre di una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale.

Per superficie commerciale si intende:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato tenendo conto dei seguenti criteri :

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 100% delle superfici, pareti portanti, nel caso di immobili indipendenti;
- c. 50% delle superfici, pareti portanti, nel caso pareti in comune con immobili confinanti ;

Per il computo delle *superfici scoperte* vanno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi,terrazze e spazi esterni scoperti;
- a. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso esclusivo del conduttore;



- b. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso comune;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
 - 35% dei patii e porticati;
 - 60% delle verande;

Le percentuali indicate possono variare in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Una volta calcolata la superficie commerciale, si considerano lo stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. Quindi al fine della valutazione finale dell'immobile debbono essere considerate le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. A questo punto, una volta assegnato un prezzo al metro quadrato, questo verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc. ,che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale.

Per ogni unità immobiliare periziate è stato effettuato il calcolo delle superfici di pertinenza.

• **Fonti di Informazione**

- ✓ *Uffici: N.C.E.U. e Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro;*
- ✓ *Agenzia del Territorio e Ufficio Conservatoria Catanzaro ;*
- ✓ *Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari;*
- ✓ *Borsini immobiliari;*
- ✓ *Banca dati Quotazioni Immobiliari.*



- **Valore unità immobiliare.**

Per determinare il valore immobiliare di ogni singolo bene, farò riferimento ad una serie di elementi documentali di riscontro quali ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari valori della Banca dati Quotazioni Immobiliari ecc. (Allegato 6)

Bisogna precisare che per determinare il valore venale dell'unità immobiliare all'attualità, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i processi di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre se immesso in un libero mercato, in quanto i canoni di locazione sono pochi e generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Tuttavia il metro quadrato è solo il punto iniziale necessario per la stima. Inoltre nell'analisi di tutti gli incrementi possibili da attribuire nella stima, sono stati applicati opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare (Conservazione, Vetustà, Adeguatezza tecnologica, Livello di piano, Luminosità, Affaccio e Comfort). Si è reso necessario applicare opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dai beni periziati.

Le indagini sono state effettuate contattando telefonicamente agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, gli immobili presi come campione per poter stimare il costo parametrico ottenuto hanno tutti le medesime caratteristiche dell'immobile trattato.



Procedura Esecutiva n. 68/2015 R.G.E.
 Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
 contro i ___

Di seguito si riportano i dati emessi dall'Agenzia del Territorio sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari divise per zona:

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1000	L	3,3	4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	980	L	2,9	3,8	N
Box	NORMALE	425	570	L	2,3	2,9	N
Posti auto coperti	NORMALE	335	425	L	1,6	2,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	235	285	L	1	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1300	L	4,3	5,5	N

Provincia: CATANZARO

Comune: MONTAURO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA LITORANEA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200	L	3,6	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1100	L	3,2	4,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	4,1	5,2	N

Fig.- Specchietto Banca dati Quotazioni Immobiliari

Dall'analisi dei dati presenti nella **Banca dati Quotazioni Immobiliari** emergono le seguenti quotazioni:

- Montauro: min 1.100 €/mq max 1.400,00 €/mq
- Viale Gattoleto - Catanzaro : min 980 €/mq max 1.300,0 €/mq
- Via N. Lombardi - Catanzaro: min 850,00 €/mq max 1.000,00 €/mq

Dall'analisi dei dati presenti nel **borsino immobiliare** emergono le seguenti quotazioni:

- Montauro: min 1.040,00 €/mq medio 1.182,00 €/mq max 1.324,00 €/mq



- Viale Gattoleto - Catanzaro : min 586,0 €/ mq medio 662,0 €/ mq max 737,0 €/ mq
- Via N. Lombardi - Cz: min 1.040,00 €/ mq medio 1.158,00 €/ mq max 1.276,00 €/ mq

Dall'analisi delle **pubblicazioni di Agenzie immobiliari** emergono le seguenti quotazioni:

- Montauro: (1° caso 1.382,00 €/ mq) (2° caso 1.400,00 €/ mq)
- Via N. Lombardi - Catanzaro: (1° caso 1.2300 €/ mq) (2° caso 1.153,00 €/ mq)

Ovviamente i valori sopra indicati sono stati messi a confronto.

Nella stima dell'immobile di Montauro identificato al foglio 15, particella 621 applicherò il valore di 1.400,00 €/mq.

Nella stima delle unità immobiliari identificate al Foglio 21 part.IIe: 33 sub 3-2-4, applicherò il valore di 1.276,00 €/mq.

Nella stima della villa identificata al foglio 5, particella 87, applicherò il valore di 1.200,00 €/mq.

Il valore determinato per la stima della villa sita in Viale Gattoleto del Comune di Catanzaro tiene conto dei valori ricavati dal borsino immobiliare e dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate; non sono state trovate ville in vendita nelle vicinanze del bene periziato, che avessero caratteristiche analoghe per procedere ad una comparazione.

Il valore così determinato può essere indicativamente aumentato, se si ritiene opportuno, di una determinata % che oscilla da un minimo del 20% ad un massimo del 100%, ciò sia per equiparare l'immobile ai corrispondenti valori di mercato, per unità immobiliari similari, e sia per tener conto delle miglione decorative, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Appare opportuno applicare un aumento del 30 % del valore al €/mq sopra indicato, riguardo la villa di Catanzaro sita in Viale Gattoleto e identificata al foglio 5, particella 87 poiché la stessa dimostra avere elementi di pregio tali da poterne determinare un aumento di valore nella stima. Inoltre la scelta di voler applicare questo aumento in % nel valore di stima, tiene anche conto della valorizzazione che dà all'immobile, la pavimentazione del piazzale esterno e la presenza di zone di terreno perimetrali.



Procedura Esecutiva n. 68/2015 R.G.E.
 Promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
 contro i ___

Ricapitolando avremo il seguente schema di sintesi **provvisorio** del valore di ciascun bene:

<u>Identificazione Bene</u>	<u>Area pertinenze, accessori ecc.</u>	<u>Area totale lorda (mq)(*)</u>	<u>Area totale (mq)</u>	<u>Valore €/mq</u>	<u>Valore diritto e quota (€)</u>
Foglio 21 part.ile: 33 sub 3 PIANO 1° Comune Catanzaro Via N.Lombardi	11,18	171,95	183,13	1.276,00	233.673,88
Foglio 21 part.ile: 33 sub 4 PIANO TERRA Comune Catanzaro Via N.Lombardi	-	90,84	90,84	1.276,00	115.911,84
Foglio 21 part.ile: 33 sub 2 PIANO 2° Comune Catanzaro Via N.Lombardi	8,50	195,64	204,14	1.276,00	260.482,64
foglio 5, particella 87 Comune Catanzaro Vicolo Gattoleio	20,57	440,91	461,48	1.560,00	719.908,8
foglio 15, particella 621 Comune Montauro Viale dei Giardini Residence Mare e Monti	19,14	71,5	90,64	1.400,00	126.896,00

(*)Superficie comprensiva di **muri interni/esterni**, ballatoio, pertinenze ecc.)

- N.B. muri interni/esterni**
- a. 100% delle superfici calpestabili;
 - b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - c. 100% delle superfici, pareti portanti libere e non condivise;
 - d. 25% della superficie balcone esterno scoperto ;
 - e. 25% pertinenze ad uso esclusivo e comune del conduttore ;



◆ **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Di seguito si riporta lo schema di sintesi **DEFINITIVO** del valore di ciascun bene a base d'asta:

<u>Identificazione Bene</u>	<u>Valore diritto e quota (€)</u>	<u>Riduzione del valore del 15%</u>	<u>Oneri notarili e provvigioni mediatori</u>	<u>Spese tecniche regolarizzazione catastale (Dia in Sanatoria e Docfa)</u>	<u>Valore finale</u>
Foglio 21 part.lla: 33 sub 3 PIANO 1°-T Comune Catanzaro Via N.Lombardi	233.673,88	35.051,08	-	1.716,00	<u>196.906,8</u>
Foglio 21 part.lla: 33 sub 4 PIANO TERRA Comune Catanzaro Via N.Lombardi	115.911,84	17.386,77	-	1.716,00	<u>96.809,07</u>
Foglio 21 part.lla: 33 sub 2 PIANO 2° Comune Catanzaro Via N.Lombardi	260.482,64	39.072,39	-	1.716,00	<u>219.694,25</u>
foglio 5, particella 87 Comune Catanzaro Vicolo Gattoleto	719.908,8	107.986,32	-	250,00	<u>611.672,48</u>
foglio 15, particella 621 Comune Montauro Viale dei Giardini Residence Mare e Monti	126.896,00	19.034,4	-	403,50 <i>(spese condominiali da saldare)</i>	<u>107.458,1</u>

Per questo punto è stata predisposta la seguente documentazione:

- ✓ Verbale di Sopralluogo (cfr. All. 2);
- ✓ La visura catastale immobile (cfr. All. 4);
- ✓ Planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio (cfr. All. 4);



Quesito richiesto: 5

al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Di seguito si predisposizione la formazione di lotti separati, al fine di creare una maggiore vantaggiosità della vendita dei beni periziati:

<i>LOTTO</i>	<i>Identificazione Bene</i>	<i>Valore finale a base d'asta</i>
<i>LOTTO 1</i>	Foglio 21 part.ile: 33 sub 3 Comune Catanzaro Via Nicola Lombardi	<u>196.906,8</u>
<i>LOTTO 2</i>	Foglio 21 part.ile: 33 sub 4 Comune Catanzaro Via Nicola Lombardi	<u>96.809,07</u>
<i>LOTTO 3</i>	Foglio 21 part.ile: 33 sub 2 Comune Catanzaro Via Nicola Lombardi	<u>219.694,25</u>
<i>LOTTO 4</i>	foglio 5, particella 87 Comune Catanzaro Vicolo Gattoleio	<u>611.672,48</u>
<i>LOTTO 5</i>	foglio 15, particella 621 Comune Montauro Viale dei Giardini Residence Mare e Monti	<u>107.458,1</u>

Quesito richiesto: 6

in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

Come già detto in precedenza nessun bene è in comproprietà tra più proprietari, quindi possiamo affermare che è inutile redigere un progetto di massima di divisione in natura dei beni e la determinazione di relativi conguagli.

Quindi in caso di vendita ogni immobile è vendibile singolarmente..



Quesito richiesto: 7

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Comune Montauro: foglio 15, particella 621 Sub 2

In fase di sopralluogo è stato rinvenuto il numero di tel. dell'amministratore del residence della villetta periziata, ossia lo "Studio Amministrazione Immobiliare Rag Simmaco Mario E Figli". Lo stesso è stato contattato telefonicamente in merito alla richiesta di informazioni relative:

- 1) importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
- 3) eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Successivamente il Rag. Simmaco ha provveduto ad inviare al sottoscritto CTU la seguente documentazione, che verrà allegata agli atti :

- Verbale Assemblea del 10.2.16 ;
- tabella quota € spettante per "ripartizione linea adduzione pozzo lotto 6/8/14" (l'immobile periziato fa parte del lotto 6);
- tabella quota € spettante per "lavori ristrutturazione autoclave";
- tabella quota € spettante per "rata consuntivo c ondominio 2015";
- bilancio consuntivo condominio 2015;
- bilancio di preventivo condominio 2016;



<i>“ripartizione linea adduzione pozzo lotto 6/8/14”</i>	(Quota da pagare € 256)
per <i>“lavori ristrutturazione autoclave”</i> ;	(Quota da pagare € 91)
<i>“rata consuntivo condominio 2015”</i> ;	(Quota da pagare € 56,50)

Di seguito una tabella che sintetizza le spese ancora da saldare:

Inoltre in fase di indagine non è emersa la presenza di alcuna convenzione matrimoniale e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, né atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso abitazione).

Comune Catanzaro: Foglio 21 part. 33 sub 2-3-4 Via Nicola Lombardi;

Inoltre in fase di indagine non è emersa la presenza di alcuna convenzione matrimoniale e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, né atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso abitazione).

Comune Catanzaro: foglio 5, particella 87 Vicolo Gattoleto;

I beni su indicati, essendo di proprietà privata, non sono gravati da alcuna spesa condominiale, né sono in corso spese straordinarie.

Inoltre in fase di indagine non è emersa la presenza di alcuna convenzione matrimoniale e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, né atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso abitazione).

Quesito richiesto: 8

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

I beni periziati non sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, come emerge dai certificati urbanistici prodotti agli atti.

Inoltre è stata accertata la proprietà di ciascun bene, meglio indicata in seno al quesito 2 della presente relazione.



Quesito richiesto: 9

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

1) Comune Montauro: foglio 15, particella 621 Sub 2

Il bene in oggetto è stato realizzato dietro rilascio della Concessione Edilizia n. 5 del 27.2.1981, di cui si allega copia. In fase di indagine presso l'ufficio tecnico tuttavia non è stata rinvenuta la presenza degli elaborati grafici relativi alla concessione.

Dal documento rilasciato dall'ufficio tecnico si evince che il fabbricato ricade nel PRG in "Zona C7 Lottizzazioni Approvate" con delibera del Consiglio comunale n.20 del 17/11/1976.

L'immobile è pervenuto al Sig. __ con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Catanzaro (che si allega) del 4/3/2006 rep. 871 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro il 17/3/2006 ai nn.5166 registro generale e 3529 registro particolare.

E' presente una difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo. Infatti alla data di avvenuto sopralluogo il sottoscritto CTU ha avuto modo di constatare che esternamente è stata realizzata tettoia in legno, aperta sui lati e meglio visibile nelle foto rif. Fig. 6, che occupa una parte del patio esterno di pertinenza della villetta.

Da indagini condotte presso l'ufficio comunale del Comune di Montauro, emerge che per sanare tal difformità bisogna richiedere il Nulla Osta paesaggistico ambientale.

L'iter procedurale riguarda l'elaborazione di una DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 146, comma 2, DEL D. LGS. 22.01.2004 N. 42.

Questa domanda andrà presentata alla Provincia di Catanzaro (Servizio Autorizzazioni Paesaggistiche) e Per il tramite dello Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Montauro. I Documenti da allegare:

- Versamento sul c/c intestato al Presidente della Provincia di Catanzaro (per la quantificazione delle somme da versare occorre consultare la tabella relativa presente sul portale suap);
- Copia del Parere Favorevole, inerente il progetto in esame, rilasciato dal Comune di appartenenza;
- Certificato rilasciato dal Comune competente attestante:



- 1) la conformità urbanistica dell'intervento;
 - 2) la destinazione d'uso della zona in cui ricade l'intervento in questione e
 - 3) la presenza o assenza di vincoli inibitori per l'area interessata;
- Dichiarazione di conformità degli elaborati grafico/progettuali a quelli depositati al Comune a corredo dell'istanza di Permesso a Costruire;
 - Stralcio del documento urbanistico vigente e copia della relativa normativa di attuazione;
 - Copia titolo/i di proprietà e, nel caso di più proprietari, note di chiarimento;
 - Eventuali Concessioni Edilizie, Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri della Soprintendenza del fabbricato già realizzato (in caso di modifica dell'esistente);
 - Elaborati grafico-progettuali - Relazione tecnica di progetto (redatti da progettista abilitato) con allegata Rappresentazione fotografica;

2) Comune Catanzaro: Foglio 21 part. 33 sub 3 Via Nicola Lombardi;

In fase di indagine presso l'ufficio tecnico non è stata rinvenuta la presenza di alcun titolo edilizio.

Sono presenti una serie alcune difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo presso l'immobile posto al 1° Piano.

Alla data di avvenuto sopralluogo il sottoscritto CTU ha avuto modo di constatare che:

- 1) è stata demolita una parete divisoria nel vano soggiorno;
- 2) è stata realizzata una parete nelle immediate adiacenze del pianerottolo d'ingresso al fabbricato, dove sono stati ubicati due portoni d'ingresso , uno d'accesso all'immobile identificato come Sub 3 Piano 1° e uno relativo all'accesso al Sub 4 e Sub 3 Piano T, ubicati al piano terra della palazzina ;

La Dia (SCIA) in sanatoria viene presentata allo **sportello unico dell'edilizia** ossia l'ufficio tecnico del Comune di Catanzaro che ha un tempo limitato per dare una risposta (solitamente 60 giorni). Dopo questo intervallo di tempo la DIA (SCIA) si considera accettata grazie alla formula del "**silenzio-assenso**". Dopo la sanatoria sarà necessario predisporre la variazione catastale con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agenzia del Territorio Sezione di Catanzaro. Per una corretta rappresentazione grafica si rimanda a pag. 101.

3) Comune Catanzaro: Foglio 21 part. 33 sub 2 Via Nicola Lombardi;



In fase di indagine presso l'ufficio tecnico non è stata rinvenuta la presenza di alcun titolo edilizio.

Sono presenti una serie alcune difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo, dei beni periziati; trattasi di alcune divisioni degli spazi interni.

Alla data di avvenuto sopralluogo il sottoscritto CTU ha avuto modo di constatare che:

- 4) è stata demolita la parete divisoria nel vano bagno in adiacenza alle camere da letto, creando ora un unico ambiente, mentre precedentemente era previsto un piccolo antibagno;
- 5) è stata demolita la parete divisoria tra il vano soggiorno e una camera da letto, ora un unico ambiente soggiorno;
- 6) è stata realizzata una parete nelle immediate adiacenze del pianerottolo d'ingresso all'immobile, dove è stato ubicato il portone d'ingresso principale;

La Dia (SCIA) in sanatoria viene presentata allo **sportello unico dell'edilizia** ossia l'ufficio tecnico del Comune di Catanzaro che ha un tempo limitato per dare una risposta (solitamente 60 giorni). Dopo questo intervallo di tempo la DIA (SCIA) si considera accettata grazie alla formula del "**silenzio-assenso**". Dopo la sanatoria sarà necessario predisporre la variazione catastale con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agenzia del Territorio Sezione di Catanzaro. Per una corretta rappresentazione grafica si rimanda a pag. 85.

4) Comune Catanzaro: Foglio 21 part. 33 sub 4 Via Nicola Lombardi;

In fase di indagine presso l'ufficio tecnico non è stata rinvenuta la presenza di alcun titolo edilizio.

Sono presenti una serie alcune difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo, dei beni periziati; trattasi di alcune divisioni degli spazi interni.

Alla data di avvenuto sopralluogo il sottoscritto CTU ha avuto modo di constatare che:

- 1) nel vano soggiorno sono state realizzate delle pareti divisorie che hanno ristretto la superficie calpestabile della stanza stessa, creando di conseguenza la nascita di un piccolo corridoio che conduce alla stanza da letto dell'appartamento;



La Dia (SCIA) in sanatoria viene presentata allo **sportello unico dell'edilizia** ossia l'ufficio tecnico del Comune di Catanzaro che ha un tempo limitato per dare una risposta (solitamente 60 giorni). Dopo questo intervallo di tempo la DIA (SCIA) si considera accettata grazie alla formula del "**silenzio-assenso**". Dopo la sanatoria sarà necessario predisporre la variazione catastale con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agenzia del Territorio Sezione di Catanzaro. Per una corretta rappresentazione grafica si rimanda a pag. 118.

◆ **Certificato di Destinazione Urbanistica - Foglio 21 part. 33**

Dal certificato di Destinazione Urbanistica allegato agli atti, si evince che l'immobile, oggetto di stima in questa sede, ricade in :

“Zona Territoriale Omogenea B1 - Zona Residenziale Saturata di Organizzazione funzionale e Riqualificazione Urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti”

Le Norme Tecniche di Attuazione, che di seguito andrò ad esporre, sono state adottate in base allo Strumento Urbanistico vigente approvato con Decreto Regionale n.14350 del 8.11.2002.

Si rimanda al certificato, allegato alla presente, riguardo la specifica lettura delle norme tecniche.

5) Comune Catanzaro: foglio 5, particella 87 Vicolo Gattoleto;

Come già detto il Sig. ___ è divenuto proprietario dell'immobile identificato al N.C.E.U al fg 5 part.87 in virtù dell'atto notarile di compravendita - Rogante Tozzi Giuliana – Rep. n.30278 - Voltura n.2708.1/1999 in atti dal 29/3/1999. In questo documento si evince, a quanto dichiara la precedente proprietaria Emma Ferrini, che la costruzione del fabbricato è avvenuta in base a licenza edilizia n.3411 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 5 settembre 1973. Inoltre la stessa dichiara che per difformità alla stessa licenza edilizia è stata richiesta un concessione in sanatoria in base alla legge 47/85giusta domanda presentata in data 29 marzo 1986 prot. N.11239 (prot. Urbanistica n.4125 del 10 aprile 1986) con versamento della relativa integrale oblazione e dei relativi integrali concessori. E' presente agli atti la documentazione attestante i passaggi burocratici ed economici che hanno perfezionato la pratica del condono, che è stata poi ultimata in data 3 maggio 1999.



E' emersa, poi, la presenza del Certificato di idoneità statica di alcune opere abusivamente eseguite e relative al progetto di costruzione di un fabbricato a tre piani, a firma del l'Ing.Vincenzo NICOLETTI e datato al 04 Giugno 1987 e su incarico della Sig.ra FERRINI Emma.

Durante le indagini documentali è emersa la presenza del Certificato di Collaudo relativamente ai muri di cinta in cemento armato, a firma del l'Ing. Vincenzo NICOLETTI e datato al 30 Dicembre 1997 e su incarico del __.

Tutti i documenti dinnanzi citati sono allegati alla presente perizia.

In fase di sopralluogo sono emerse una serie alcune difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo, dei beni periziati al piano terra ed al piano secondo della villa; trattasi di alcune divisioni degli spazi interni.

Alla data di avvenuto sopralluogo il sottoscritto CTU ha avuto modo di constatare che:

PIANO TERRA

- 1) è stata demolita la parete divisoria nel vano cucina, creando ora un unico ambiente, mentre precedentemente erano previsti due ambienti;
- 2) è stata realizzata una porta che dal vano ingresso conduce alla cucina, mentre prima era previsto un libero passaggio;
- 3) Rispetto alla planimetria depositata al catasto è stato modificato l'ingresso a saracinesca del vano denominato cantina, ed al contempo è stata realizzata una parete tra il vano garage e il vano cantina.
- 4) Inoltre è stato murato il vano porta della parete che catastalmente individuava l'ingresso all'immobile; di conseguenza l'ingresso alla cantina, che era nella dimensione di saracinesca , è stato parzialmente murato , e modificato per accogliere la dimensione del portone d'ingresso attuale. E' stato modificato il senso di percorrenza degli scalini presenti nell'ingresso;
- 5) Esternamente alla villa è stata realizzata una tettoia in muratura chiusa su due lati, con annessa copertura.
- 6) E' stata realizzata una veranda coperta in corrispondenza del vano soggiorno. La veranda è chiusa su tutti i lati e presenta una struttura in vetro e alluminio.

PIANO SECONDO



1) sono state realizzate delle pareti divisorie nel primo vano in corrispondenza dell'ingresso al piano, così ricavando un ulteriore stanzino.

Su questo immobile è già stata presentata a suo tempo dal Sig. _____ una Dia, quindi per regolarizzare sarà necessario predisporre la variazione catastale con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agenzia del Territorio Sezione di Catanzaro.

Per una corretta rappresentazione grafica si rimanda a pag. 57-58 e 59.

◆ **Certificato di Destinazione Urbanistica - Foglio 5 part. 87**

Dal certificato di Destinazione Urbanistica allegato agli atti, si evince che l'immobile, oggetto di stima in questa sede, ricade in :

“Zona Territoriale Omogenea B5 - Zona Residenziale di completamento di Organizzazione funzionale e Riqualificazione Urbanistica da attuare mediante Strumenti Urbanistici preventivi”.

Le Norme Tecniche di Attuazione, che di seguito andrò ad esporre, sono state adottate in base allo Strumento Urbanistico vigente approvato con Decreto Regionale n.14350 del 8.11.2002.

Si rimanda al certificato, allegato alla presente, riguardo la specifica lettura delle norme tecniche.

Quesito richiesto: 10

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



Come già detto sono state riscontrate difformità in fase di sopralluogo sui beni periziati. Siccome tali difformità non hanno creato un aumento di volume sui beni stessi, si potrà procedere a sanare mediante la presentazione di una SCIA in Sanatoria.

Questo strumento viene definito dall'art. 37 del DPR 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia). La dia (SCIA) in sanatoria permette di **sanare opere edilizie irregolari o abusive** che sarebbero dovute essere realizzate con una denuncia di inizio attività (DIA). Il procedimento che permette la sanatoria viene anche definito "**accertamento di conformità**" e viene svolto da un **tecnico abilitato** (architetto, ingegnere o geometra). La Dia (SCIA) in sanatoria viene presentata allo sportello unico dell'edilizia ossia l'ufficio tecnico del Comune di Catanzaro che ha un tempo limitato per dare una risposta (solitamente 60 giorni). Dopo questo intervallo di tempo la DIA (SCIA) si considera accettata grazie alla formula del "silenzio-assenso". Dopo la sanatoria sarà necessario predisporre la variazione catastale con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agenzia del Territorio Sezione di Catanzaro.

La doppia conformità

Per rendere possibile la sanatoria bisogna verificare ed asseverare il concetto di "**doppia conformità**": Si parla di doppia conformità perchè l'intervento irregolare per essere sanato deve risultare conforme alle normative urbanistiche ed edili vigenti **sia al momento della realizzazione dei lavori, sia al momento della presentazione della DIA (SCIA)**. Il tecnico firmatario e il titolare della DIA saranno responsabili della dichiarazione resa.

Le sanzioni

Le sanzioni dipendono dal comune e dalla Regione in cui si trova l'immobile da sanare.

I costi che dovranno essere sostenuti per sanare gli abusi edilizi riscontrati, ovviamente elaborando una pratica distinta per ciascun immobile periziato, sono all'incirca i seguenti:

- DIA in Sanatoria: Oblazioni 516,00 € circa, Onorario Professionista 1.200,00 € circa;
- Docfa Aggiornamento Catastale: Spese vive 50,00 € Onorario Professionista 200,00 € circa;

Quesito richiesto: 11



***la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e
quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).***

Per quanto riguarda la situazione energetica, in fase di sopralluogo è stato accertato, mediante colloquio con i proprietari che per nessun immobile è stata prodotta alcuna certificazione energetica. Quindi il sottoscritto CTU procederà a produrre un APE per ciascun bene pignorato e in questa sede periziato, mediante software TerMus 32.00 TerMus 32.00 recepisce le indicazioni dei nuovi decreti attuativi della Legge 90/2013 approvati il 26 giugno 2015, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015 e in vigore dal 1° ottobre 2015:

- Decreto 26 giugno - Linee guida APE 2015
Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 -
Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici
- Decreto 26 giugno - Requisiti minimi
Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e
definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici
- Decreto 26 giugno - Nuove relazioni tecniche di progetto
Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di
progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di
prestazione energetica negli edifici

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente

Distinti saluti

Pentone li 25/03/2016

Il C.T.U (Arch. J. Michela CAPICOTTO)



Indice degli allegati:

Allegato 1:

- ✓ Raccomandata A/R , convocazione 1° Sopralluogo debitori eseguiti;
- ✓ Raccomandata A/R sopralluoghi convocazione Creditore BNL tramite posta mail certificata;

Allegato 2:

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale;

Allegato 3:

- ✓ Porzione di mappa catastale;
- ✓ Planimetria distinte unità immobiliari rilasciate dall'agenzia del territorio;
- ✓ visura distinte unità immobiliari;

Allegato 4:

- ✓ L'ispezione ipotecaria, rilasciata dall'agenzia del territorio ;

Allegato 5:

Montauro - Fg 15, particella 621 Sub 2

Documenti Rag. Simmaco “*Studio Amministrazione Immobiliare Rag Simmaco Mario E Figli*”, amministratore del residence *Mari e Monti*:

- ✓ Verbale Assemblea del 10.2.16 ;
- ✓ tabella quota € spettante per “ripartizione linea adduzione pozzo lotto 6/8/14” (l’immobile periziato fa parte del lotto 6);
- ✓ tabella quota € spettante per “lavori ristrutturazione autoclave”;



- ✓ tabella quota € spettante per “rata consuntivo c ondominio 2015”;
- ✓ bilancio consuntivo condominio 2015;
- ✓ bilancio di preventivo condominio 2016;

Allegato 6:

Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro

- ✓ borsini immobiliari;
- ✓ valori Banca dati Quotazioni Immobiliari ;
- ✓ pubblicazioni di agenzie immobiliari ;

Allegato 7:

Catanzaro V. Gattoleto - Foglio 5 part. 87

- ✓ Atto notarile di compravendita - Rogante Tozzi Giuliana – Rep. n.30278 - Voltura n.2708.1/1999 in atti dal 29/3/1999 ;
- ✓ licenza edilizia n.3411 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 5 settembre 1973 ;
- ✓ concessione in sanatoria in base alla legge 47/85 giusta domanda presentata in data 29 marzo 1986 prot. N.11239 (prot. Urbanistica n.4125 del 10 aprile 1986) con versamento della relativa integrale oblazione e dei relativi integrali concessori;
- ✓ Certificato di idoneità statica 04 Giugno 1987 istante ___ ;
- ✓ Certificato di Collaudo relativamente ai muri di cinta in cemento armato, 30 Dicembre 1997 e su incarico del ___ ;

Allegato 8:

Montauro - Fg 15, particella 621 Sub 2

- ✓ Concessione Edilizia n. 5 del 27.2.1981 ;
- ✓ documento attestante zona PRG ;
- ✓ decreto di trasferimento immobili Tribunale di Catanzaro del 4/3/2006 rep. 871 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro il 17/3/2006 ai nn.5166 registro generale e 3529 registro particolare ;



Allegato 9:

- ✓ APE_ Certificato Energetico : Montauro - Fg 15, particella 621 Sub 2
- ✓ APE_ Certificato Energetico : Catanzaro V. Gattoleo - Foglio 5 part. 87
- ✓ APE_ Certificato Energetico : Catanzaro N.Lombardi - Foglio 21 part. 22 sub 2
- ✓ APE_ Certificato Energetico : Catanzaro N.Lombardi - Foglio 21 part. 22 sub 3
- ✓ APE_ Certificato Energetico : Catanzaro N.Lombardi - Foglio 21 part. 22 sub 4

