



TRIBUNALE DI CATANZARO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

* * * * *

Procedura esecutiva immobiliare n. 92/2024 r.g.espr.

Causa promossa da:

FINO 2 SECURITISATION S.R.L. e MERCUZIO SECURITISATION S.R.L.

Contro:

Giudice Dr.ssa Rinaldi Francesca

Tecnico Incaricato: **Arch. Roberta Greco**

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Immobile sito in

Via Posta Vecchia, 7 – Catanzaro (CZ)

Terreni siti in

Via Solferino – Catanzaro (CZ)

Sommario

QUESITI.....	3
PREMESSA.....	5
INTRODUZIONE.....	5
Art.3 - RISPOSTA AI QUESITI.....	5
QUESITO n.1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
QUESITO n.2 - TITOLO DI PROPRIETA'.....	7
QUESITO n.3 - STATO DI POSSESSO.....	7
QUESITO n.4 - CRITERIO DI STIMA.....	8
QUESITO n.5 - FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.....	15
QUESITO n.6 - DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA'.....	15
QUESITO n.7 - FORMALITA' E VINCOLI.....	15
QUESITO n.8 - PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI.....	16
QUESITO n.9 - REGOLARITA' URBANISTICA.....	16
QUESITO n.10 - OPERE ABUSIVE.....	16
QUESITO n.11 - VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E.	16
Art. 4 - RASSEGNA INCARICO.....	17
Art. 5 - ALLEGATI ALLA PERIZIA.....	18

La sottoscritta **Arch. Roberta Greco**, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n.1901 Sez. B e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro al n.2553, in qualità di C.T.U. nella procedura in epigrafe, in data 19.10.2024 ha prestato giuramento per rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITI

Previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
2. il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
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);
5. al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
6. in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;
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;
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;
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;
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;

11. la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

Dispone che il C.T.U., all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi in Cancelleria breve **relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)** ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "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"), (...);

DISPONE che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

DISPONE, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173bis commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

PREMESSA

La relazione di consulenza che segue, raccoglie le risultanze degli accertamenti tecnici condotti per dare una risposta ai quesiti posti dal sig. Giudice al sottoscritto CTU.

INTRODUZIONE

Al fine di condurre gli accertamenti tecnici occorrenti all'espletamento del proprio incarico, la sottoscritta CTU ha dato avvio alle operazioni peritali il **30/10/2024**, alle ore 11:30 presso i luoghi oggetto di causa, a supporto del quale è stato posto lo studio della documentazione allegata ai fascicoli delle parti in causa.

Alle operazioni peritali, iniziate alle ore 11:30, hanno preso parte i signori:

- Sig.ra [REDACTED]
- Avv. Folino Francesco (custode)

Nel corso del primo sopralluogo, è stato effettuato un rilievo fotografico, metrico e un esame visivo dei luoghi oggetto di causa.

Il CTU, considerati gli accertamenti effettuati e ritenendoli sufficienti allo svolgimento del proprio ruolo, esporrà nei capitoli seguenti le proprie deduzioni in merito.

Art. 2 - QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- Studio del fascicolo
- Inizio delle operazioni peritali
- Rilievo dell'unità immobiliare
- Rilievo fotografico
- Indagine degli impianti
- Stesura di una Breve relazione depositata in data 12.11.2024 in ordine ai quesiti 1, 2 e 3 posti dal sig. Giudice
- Indagini di mercato
- Restituzione grafica CAD del rilievo effettuato
- Acquisizione Certificato di Destinazione Urbanistica
- Stesura dell'Attestato di prestazione energetica A.P.E.
- Stesura finale della presente Relazione di Consulenza Tecnica
- Calcolo delle spese sostenute e proposta competenze maturate

Art.3 - RISPOSTA AI QUESITI

Esaminato il fascicolo di causa, si attesta la completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Si procede quindi alla risposta dei quesiti posti dall'Illustrissimo G.E. Dott.ssa Rinaldi Francesca

QUESITO n.1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1. IMMOBILE SITO IN VIA POSTA VECCHIA, 7 – CATANZARO(CZ) –

FOGLIO 82 – P.LLA 14 – SUB 1102

Tipologia: Il tipo edilizio consiste in un **appartamento** posto al piano terra e su un unico livello, avente una superficie di circa 77 m². L'immobile di cui la Sig.ra [REDACTED] è proprietaria, non è l'abitazione principale della stessa, dal sopralluogo risulta libero da persone, ma in precarie condizioni; non è libero da cose che risultano accatastate in tutte le stanze dell'immobile.

FOGLIO 82 – P.LLA 14 – SUB 1105

Tipologia: Il tipo edilizio consiste in un **lastrico solare** posto al piano secondo del piccolo complesso condominiale, di cui la Sig.ra [REDACTED] è proprietaria per ¼, in quanto come descritto è un lastrico solare indiviso.

2. TERRENI SITI IN VIA SOLFERINO – CATANZARO(CZ)

FOGLIO 83 – P.LLA 234 e P.LLA 942

Tipologia: si tratta di terreni con qualità SEMINATIVO, di cui la Sig.ra [REDACTED] è proprietaria.

La p.lla 234 ha una superficie di circa 1.300 m², la p.lla 942 ha una superficie di circa 15.295 m²

Ubicazione e Confini:

L'immobile e il lastrico solare (FOGLIO 82 P.LLA 82 SUB. 1102 e 1105) sono ubicati in zona Santa Maria del comune di Catanzaro (CZ) e più precisamente in via Posta Vecchia, 7.

I terreni (FOGLIO 83 P.LLA 234 e 942) sono ubicati in zona Santa Maria di Catanzaro (CZ) e più precisamente in via Solferino. Vedi allegato (A01)

Accessi:

l'ingresso all'immobile e al lastrico solare è un ingresso pedonale con cancelletto in ferro battuto, posto sulla via Posta Vecchia, 7.

Il terreno, individuato al FOGLIO 83 P.LLA 234, risulta essere chiuso su tutti i lati da muri in calcestruzzo sormontati da reti metalliche, non ha un accesso esclusivo dalla strada, ma vi si può accedere attraversando la P.la 232, confinante con la stessa che risulta essere intestata ad altra proprietà.

Il terreno, individuato al FOGLIO 83 P.LLA 942, risulta essere chiuso su tutti i lati da muri in calcestruzzo e reti metalliche, ha accesso diretto da Via Solferino attraverso cancello carraio, ma si fa presente che all'interno della particella 942 esistono n. 3 fabbricati ed in particolare n. 2 ville residenziali e una dependance, individuate alle p.lle n. 944 – 943 – 928 tutte intestate ad altra proprietà, il cui accesso è sempre dal cancello carraio che da sulla p.la 942.

Dati catastali:

La situazione del bene al 30.10.2024, come dimostrano le visure in allegato è la presente:

Foglio: 83, P.Ila: 942, Qualità: SEMINATIVO di classe 3, Rendita: dominicale € 39,50 – agrario € 15,80

Foglio: 83, P.Ila: 234, Qualità: SEMINATIVO di classe 3, Rendita: dominicale € 3,36 – agrario € 1,34

Foglio: 82, P.Ila: 14, Sub: 1102, Categoria: A/4, Classe: 1, Consistenza: 3 vani, Rendita: € 72,82 Piano T

Foglio: 82, P.Ila: 14, Sub: 1105, Categoria: F/5, Piano 2

Per tutte le proprietà in oggetto non sussistono delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)

Book fotografico: vedi allegato (A02)

QUESITO n.2 - TITOLO DI PROPRIETA'

Dalla documentazione in possesso, il C.T.U. dichiara che la Sig.ra [REDACTED], ha acquisito la piena proprietà del terreno esecutato individuato al foglio 83 P.Ila **234** Atto del 26/08/1977 Pubblico ufficiale NOT. STANIZZI GV. Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 62986 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione n. 3300 registrato in data 08/09/1977 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6672.1/1977 - Pratica n. 146619 in atti dal 09/05/2001;

Ha acquisito la piena proprietà del terreno esecutato individuato al foglio 83 P.Ila **942** Atto del 13/12/1982 Pubblico ufficiale STANIZZI GREGORIO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 65697 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione n. 5730 registrato in data 30/12/1982 - Voltura n. 7332.1/1982 - Pratica n. 212474 in atti dal 03/07/2002

Ha acquisito la piena proprietà dell'immobile esecutato, individuato al foglio 82 P.Ila 14 Sub. **1102** con VOLTURA D'UFFICIO del 18/08/1998 Pubblico ufficiale NASO NATALE Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 63247 - - Voltura n. 3049.1/2022 – Pratica n. CZ0018888 in atti dal 08/03/2022;

Ha acquisito la proprietà di $\frac{1}{4}$ del lastrico solare individuato al foglio 82 P.Ila 14 Sub **1105** con Atto del 18/08/1998 Pubblico ufficiale NASO NATALE - Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 63245 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 9094.1/1998 in atti dal 26/10/1999.

Si dichiara inoltre l'assenza di passaggi di proprietà e che il pignoramento trascritto, contenuta nella certificazione prodotta, inerente gli esecutati risultano corrispondere con la situazione accertata.

QUESITO n.3 - STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto precisa che non risulta altra sussistenza di diritti di proprietà o di altri diritti reali oltre a quelli sopra citati a seguito di giuste provenienze e che la proprietà dell'immobile già anche alla data di trascrizione del pignoramento era ed è tuttora della Sig.ra [REDACTED]

Il C.T.U. riferisce che non sussistono altri diritti reali a favore di terze persone e che attualmente non esistono rapporti di locazione in riferimento al godimento dell'immobile. Tuttavia in sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che l'intero lotto è libero da persone, ma non libero da cose che una parte risulta essere di proprietà del Sig. _____, marito della sorella della debitrice esecutata.

QUESITO n.4 - CRITERIO DI STIMA

Considerate le particolari caratteristiche del compendio oggetto di stima, al fine di rappresentare il più probabile valore di mercato, si utilizzerà per la seguente perizia di stima, il criterio "Analitico Comparativo", ossia per confronto diretto, tenendo conto di opportuni coefficienti di differenziazione per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame e correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere l'esatto valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si considera inoltre utile la seguente documentazione di riferimento:

- Borsini Immobiliari
- Valutazione per comparazione – valori di mercato dichiarati annualità 2023/2024
- OMI

FOGLIO 82 – P.LLA 14 – SUB 1102

Il tipo edilizio consiste in un appartamento posto al piano terra e su un unico livello, avente una superficie di circa 77 m².

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO FOGLIO 82 – P.LLA 14 – SUB 1102

ANALISI DELL'IMMOBILE – Immobile sito in Via posta vecchia, 7 – Catanzaro (CZ)

COMPONENTI	DESCIZIONE
Oscurantanti – infissi esterni:	P.T. infissi in pvc Tipo persiana in PVC; Condizioni: discrete
Infissi interni:	assenti.
Pavimenti e rivestimenti:	P.T.: Gres porcellanato, qualità materiale e della posa: Discreto
Porta di ingresso:	Tipo porta a con sistema di sicurezza scarso; Qualità estetica e dei materiali: scarse
Pareti esterne:	Muratura a cassa vuota in laterizio; intonaco interno ed esterno: tipo tradizionale; Condizioni: discrete
Pareti interne:	Muratura in laterizio a una testa; intonaco: tipo tradizionale; Condizioni: discrete

CERTIFICAZIONI

1. Attestazione di Prestazione Energetica, redatto da Arch Roberta Greco (CTU) in data 25/01/2025
CODICE IDENTIFICATIVO 7902325000198510 – PROTOCOLLO n. 51288 del 24/01/2025

<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<i>Sup. Lorda⁽¹⁾</i>	<i>Perc.</i>	<i>Sc</i>
<i>Unità principale</i>	77,00	100%	77,00
<i>Superficie commerciale totale</i>			<i>m² 77,00</i>

(1). Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

La Superficie Commerciale (Sc) del bene è pari a 77,00 m²

<i>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE USATI</i>	<i>Valore</i>
<i>TIPOLOGIA EDILIZIA - Appartamento</i>	1,04
<i>QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile</i>	1,00
<i>Stato d'USO E DI MANUTENZIONE</i>	0,80
<i>Stato di POSSESSO – di proprietà</i>	0,95
<i>LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE – Piano Terra</i>	1,00
<i>VETUSTÀ -</i>	0,70
<i>ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Ovest</i>	0,98
<i>LUMINOSITÀ - Nella norma</i>	1,00
<i>FINITURA - discreta</i>	0,70
<i>DISPONIBILITÀ - occupato da cose</i>	0,90
<i>EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G</i>	0,85
<i>SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane in PVC</i>	0,85
<i>PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica</i>	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE β	0,90

Il Coefficiente Globale di Differenziazione (β) da applicare è pari a 0,90



OMI - VALORI DI MERCATO DICHIARATI ANNUALITA' 2023/2024

Consultazione valori immobiliari dichiarati				
IMMOBILE	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE	PREZZO VENDITA DI	PREZZO M ²
IMMOBILE 1	A04	64 m ²	13.386,00	€ 209,15
IMMOBILE 2	A04	99 m ²	40.000,00	€ 404,04
IMMOBILE 3	A04	53 m ²	25.000,00	€ 471,69
TOTALE VALORE MEDIO GLOBALE - €/m ²				€ 361,62

Il Valore Medio di mercato per comparazione è pari a € 361,62 m²

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore

VALORE MEDIO CONTRATTI DI COMPRAVENDITA

€ 361,62

VALORE MINIMO - Agenzia delle entrate - O.M.I. (2° semestre 2023)

€ 940,00

VALORE MASSIMO - Agenzia delle entrate - O.M.I. (2° semestre 2023)

€ 1.150,00

VALORE MEDIO BORSINI IMMOBILIARE

€ 843,00

VALORE MEDIO

€ 823,65

Il Valore Medio di mercato (Vmm) è pari a € 823,65/m²

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Coefficiente Globale di Differenziazione (β) da applicare è pari a + 0,90
- Riduzione (R) del valore commerciale calcolato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:..... - 15%

Pertanto il Valore di mercato del bene verrà calcolato con:

$$Vm = (Vmm \times Sc \times \beta \times R - St)$$

$$Vm = (€823,65 / m^2 \times 77 m^2 \times 0,90 - 15\%) = \mathbf{€ 48.517,10}$$



PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO – Subalterno 1105

Alla luce degli studi effettuati, si rappresenta, il più probabile valore di mercato del bene per quota pari a 1000/1000 – al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (ai sensi della L.132/2015 art. 568) = **€ 48.517,10**

Pertanto il **Prezzo complessivo base d'asta** è: **€ 48.517,10**
(euro quarantanovemilaecinquantasei, 18)

il **Prezzo al mq:** **€ 630,09/m²**
(euro seicentotrenta,09)

FOGLIO 82 – P.LLA 14 – SUB 1105

Il tipo edilizio consiste in un lastrico solare posto al piano secondo del piccolo complesso condominiale, non pavimentato, di cui la Sig.ra è proprietaria per ¼, in quanto è un lastrico solare indiviso.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO FOGLIO 82 – P.LLA 14 – SUB 1105**ANALISI DELL'IMMOBILE – Lastrico solare sito in Via posta vecchia, 7 – Catanzaro (CZ)**

COMPONENTI	DESCIZIONE
Pavimenti e rivestimenti:	guaina bitumosa
Porta di accesso:	Tipo porta a con sistema di sicurezza scarso; Qualità estetica e dei materiali: scarse

SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. Lorda ⁽¹⁾	Prop.	Sc
Unità principale	137	1/4	34,25
Superficie commerciale totale di proprietà			m ² 34,25

(1).Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

La Superficie Commerciale (Sc) del bene di proprietà è pari a **34,25 m²**

Le superfici scoperte pertinenziali e lastrici solari = 20% del valore di mercato dell'unità abitativa;

Essendo il prezzo base d'asta dell'immobile pari a **€ 637,09 m²**

Il valore unitario del lastrico solare sarà pari a 637,09 €/mq x 0,20 = **127,41 €/m²**

Tipologia	M ²	€/m ²	Totale €
Lastrico Solare	137	127,41	17.456,26
TOTALE quota di Proprietà della Sig.ra		(1/4)	4.364,06

In definitiva il valore di mercato complessivo del lastrico solare sito nel Comune di Catanzaro in Via Posta Vecchia, 7 per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$, è pari a:

€ 4.364,06

(€ quattromilatrecentosessantaquattro/06)

Pertanto il **Prezzo complessivo base d'asta è: € 4.364,06**

(€ quattromilatrecentosessantaquattro/06)

il Prezzo al mq: € 127,41/m²
(euro centoventisette, 41)

TERRENI SITI IN VIA SOLFERINO – CATANZARO(CZ) FOGLIO 83 – P.LLA 234

CATASTO E URBANISTICA

Sulla base della documentazione fornita e in accordo con le visure catastali acquisite al Catasto Terreni del Comune di Catanzaro, la proprietà risulta censita con i seguenti identificativi:

- Foglio: 83, P.lla: 234, Qualità: SEMINATIVO di Classe 3, Superficie 1.300 mq, Rendita: dominicale € 3,36 – agrario € 1,34

sotto il profilo urbanistico e da un esame del Piano Regolatore Generale del Comune di Catanzaro (vedi Allegato A08) si evince che il bene è posto in aree classificate dall' art.44 - **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B5 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DA ATTUARE MEDIANTE STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI**. Per maggiori informazioni si rimanda al **Certificato di Destinazione Urbanistica** allegato alla presente (Allegato A010).

Per quanto riguarda il terreno in esame, data la sua consistenza, sarebbe possibile l'edificazione seguendo le norme tecniche di attuazione riportate nel regolamento Edilizio comunale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Prima di eseguire una stima del valore del bene ho considerato il fattore urbanistico che può influenzare il valore del terreno in esame.

Detta particella non ricade in aree sottoposte a vincoli anche se in base a quanto descritto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Catanzaro, all'art. 44:

“ Per i lotti non edificati, dotati di urbanizzazione primaria sulla base di una perizia giurata, attestante che il lotto è servito dei servizi principali (viabilità, rete idrica, energia elettrica, fognatura), nessuno escluso, e previa formazione di piani volumetrico d'insieme (soltanto a livello di rappresentazione grafica) da sottoporre contestualmente all'esame dell'Organo Comunale istruttorio, può essere rilasciata la C. E. diretta, con i parametri sopra riportati, ma alle seguenti condizioni:

- a) **Lotto minimo d'intervento edilizio: mq. 1.500;**
b) **indice di fabbricabilità fondiaria: 0,40 mc/mq;**
c) **20 % dell'area del lotto, da reperire in prossimità della viabilità d'accesso, da destinare a parcheggi e/o verde, tali aree, da rendere fruibili all'uso pubblico, rimangono nella piena proprietà dei titolari e sono computabili ai fini del calcolo della volumetria massima consentita."**

Quindi tenendo conto che non è possibile l'edificabilità in quanto l'estensione del terreno in oggetto è inferiore al lotto minimo di intervento edilizio, considerando che il valore del terreno eccede l'utilizzazione come terreno "agricolo – verde", in quanto classificato zona territoriale omogenea B5 - zona residenziale di completamento, i valori unitari sono compresi tra 18,00 €/mq e 20,00 €/mq; tenendo conto delle caratteristiche descritte, si ritiene che il valore unitario possa essere pari a 19,00 €/mq.

Pertanto, valutando le caratteristiche del terreno, identificato alla particella 234, oggetto di stima, ha determinato il più probabile valore di mercato del terreno in esame come segue.

Superficie complessiva del terreno mq 1300

Prezzo base del terreno: $\text{mq } 1.300 \times 19,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 24.700,00$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Riduzione (R) del valore commerciale calcolato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:..... - 15%

Pertanto il Valore di mercato del bene verrà calcolato con:

$$V_m = (V_{mm} \times S_c - R)$$

$$V_m = (19,00 \text{ €/m}^2 \times 1.300 \text{ m}^2 - 15\%) = \text{€ } 20.995,00$$

Pertanto il **Prezzo complessivo base d'asta è: € 20.995,00**

(€ ventimilanovecentonovantacinque/00)

TERRENI SITI IN VIA SOLFERINO – CATANZARO(CZ) FOGLIO 83 – P.LLA 942

CATASTO E URBANISTICA

Sulla base della documentazione fornita e in accordo con le visure catastali acquisite al Catasto Terreni del Comune di Catanzaro, la proprietà risulta censita con i seguenti identificativi:

- Foglio: 83, P.la: 942, Qualità: SEMINATIVO di Classe 3, Superficie 15.295 m², Rendita: dominicale € 39,50 – agrario € 15,80

sotto il profilo urbanistico e da un esame del Piano Regolatore Generale del Comune di Catanzaro (vedi Allegato A08) si evince che il bene ricade parte in “ **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B5 –**

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DA ATTUARE MEDIANTE STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI in parte in **“ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E2 – AREE AD USO AGRICOLO ORDINARIO”** e in parte **“STRADE PRIMARIE PREVISTE”**.

Per maggiori informazioni si rimanda al **Certificato di Destinazione Urbanistica** allegato alla presente. (Allegato A010)

La p.lla **942** ha una superficie totale di circa **15.295 m²** e ricade in due diverse Z.T.O. :

- **B5** “Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi” per un’estensione di circa **6.065 m²**;
- **E2** “Aree ad uso Agricolo” per un’estensione di circa **9.230 m²** (Lotto minimo edificatorio 10.000 m²) – Art. 53 delle N.T.A.

1. STIMA DEL VALORE DI MERCATO Z.T.O. B5

Per quanto riguarda il terreno in esame, la Z.T.O. B5, data la sua consistenza, sarebbe possibile l'edificazione seguendo le norme tecniche di attuazione riportate nel regolamento Edilizio comunale. Tuttavia in detto terreno non è consentita alcuna edificabilità in quanto nel lotto insistono dei fabbricati identificati nelle particelle 928 – 943 – 944 e per i quali il lotto non ha più potenzialità edificatoria. Quindi tenendo conto delle caratteristiche descritte, si ritiene che il valore unitario possa essere pari a **15,00 €/mq**.

Pertanto, valutando le caratteristiche del terreno, identificato alla particella 942, Z.T.O. B5, oggetto di stima, ha determinato il più probabile valore di mercato del terreno in esame come segue.

Superficie del terreno Z.T.O. B5 **6.065 m²**

Prezzo base del terreno: $\text{mq } 6.065 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 90.975,00$

2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO Z.T.O. E2

Per quanto riguarda il terreno in esame, la Z.T.O. E2, sono zone ad uso agricolo ordinario sono parti del territorio destinate e/o da destinare all'esercizio delle attività agricole e ad attività produttive con esse compatibili.

I valori rilevati riferiti a terreni aventi le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima, tenendo conto che non è possibile l'edificabilità in quanto l'estensione del terreno in oggetto è inferiore al lotto minimo di intervento edilizio, considerando inoltre che parzialmente il lotto è classificata come “ Fascia di rispetto pericolo 2” dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.) si ritiene che il valore unitario possa essere pari a **2,00 €/mq**.

Pertanto, valutando le caratteristiche del terreno, identificato alla particella 942, Z.T.O. E2, oggetto di stima, ha determinato il più probabile valore di mercato del terreno in esame come segue.

Superficie del terreno Z.T.O. E2 **9.230 m²**

Prezzo base del terreno: $\text{mq } 9.230 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 18.460,00$

Ne consegue che il valore di mercato del terreno identificato al Foglio 83, Particella 942 risulta complessivamente:

- a) Terreno Edificabile (B5)€ 90.975,00
b) Terreno Agricolo (E2)..... € 20.995,00
TOTALE€ 109.435,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – P.LLA 942

- Riduzione (R) del valore commerciale calcolato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:..... - 15%

Pertanto il Valore di mercato del bene verrà calcolato con:

$$V_m = (V_{mm} \times S_c - R)$$

$$V_m = (2,00 \text{ €/m}^2 \times 9.230 \text{ m}^2) + (15,00 \text{ €/m}^2 \times 6.065 \text{ m}^2) - 15\% = € 109.435,00 - 15\% = € 93.019,75$$

Pertanto il **Prezzo complessivo base d'asta è: € 93.019,75**

(€ novantatremilaediciannove/75)

Per tutto quanto sopra esposto, la sottoscritta Architetto ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile al compendio immobiliare sia pari a **€ 93.019,75**

QUESITO n.5 - FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Quanto ai beni individuati catastalmente al Foglio 82 – P.lla 14 – Sub. 1102 – 1105, considerate le modeste dimensioni, non risulta conveniente la suddivisione in più lotti.

Quanto invece ai terreni individuati al Foglio 83 – P.lla 234 - 942 al fine di una possibile vendita risulterebbe opportuna una divisione in diversi lotti, anche in riferimento alle diverse destinazioni d'uso sul piano urbanistico.

QUESITO n.6 - DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA'

Come rappresentato in risposta al quesito n. 2, la sig.ra ha la "piena proprietà" dei beni pignorati, pertanto non si considerano possibilità di divisione in parti della proprietà.

QUESITO n.7 - FORMALITA' E VINCOLI

- Di natura Condominiale: **Assenti** (in sede di sopralluogo del CTU veniva dichiarata l'inesistenza di Condomini costituiti).
- Pesi legati all'attitudine edificatoria: **Assenti**
- Vincolo storico-artistico: **Assenti**
- Spese fisse di gestione o manutenzione previste/deliberate: **Assenti**
- Debiti di tipo condominiale: **Assenti**
- Da ispezione ipotecaria (Allegato 6)

QUESITO n.8 - PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI

Non sussistono: Pesi, livelli e usi civici, come si evince dalla lettura degli allegati del nuovo PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Catanzaro, nell'area dov'è ubicato l'immobile in oggetto e dove sono ubicati i terreni.

QUESITO n.9 - REGOLARITA' URBANISTICA

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo e la sopra indicata comunicazione, non si sono rilevate difformità, per quanto riguarda gli immobili individuati al foglio 82, p.lla 14, sub 1102 – 1105.

QUESITO n.10 - OPERE ABUSIVE

Opere abusive rilevate: Dal rilievo dell'immobile non risultano opere abusive.

QUESITO n.11 - VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E.

SUBALTERNO 1102

Impianto elettrico: Tipologia sottotraccia; Condizioni: Discreto; Qualità dei materiali e delle componenti: Discreto;

Fonti rinnovabili: Assenti.

Idraulico e Gas: Assente

Termico: Assente

Fognatura: tipologia: rete di smaltimento autonoma; Tubi utilizzati: PVC; Recapito: Rete Comunale; Condizioni: Buone; Conformità: Rispettate le norme vigenti;

Classe energetica dell'edificio: Classe G – 627.56 Kwh/m² anno – Visto l' Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (Allegato A011)

Art. 4 - RASSEGNA INCARICO

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, che si compone di n. 17 pagine oltre agli allegati, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito al Sig. Giudice, tutti gli elementi necessari e indispensabili richiesti per la risoluzione della causa.

Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni ed ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con il senso della migliore osservanza

Catanzaro, 20/01/2025

Il C.T.U.

Arch. Roberta Greco



Art. 5 - ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Inquadramento urbanistico;
2. Book fotografico;
3. Restituzione grafica C.A.D. - stato di fatto degli immobili
4. Visura catastale planimetrica dell'immobile
5. Visura catastale
6. Verbale di sopralluogo delle operazioni peritali
7. Visura Ipotecaria
8. Stralcio Piano regolatore Generale Particella 234
9. Stralcio Piano regolatore Generale Particella 942
10. Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni identificati nelle p.lle 234 - 942
11. N.1 Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile