

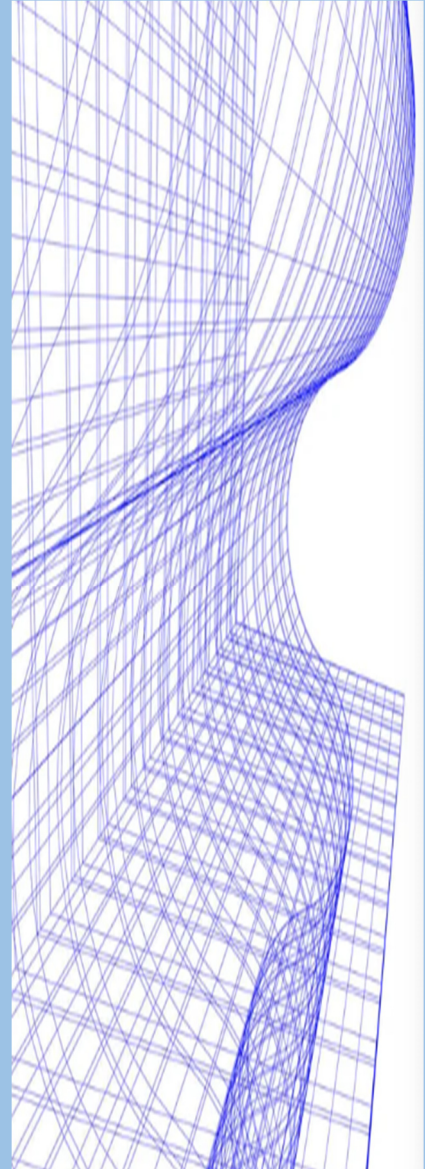
TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Chiara Di Credico

N.° 33/2025 r.g.es.

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**



- Creditore

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

- Debitore

[REDACTED]

IL C.T.U
Architetto Scarfone Viviana

Architetto Viviana Scarfone

Pec.: viviana.scarfone@archiworldpec.it - mail: vivianascarfone@libero.it



PREMESSA

In data 26.05.2025, la scrivente Arch.Viviana Scarfone iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n.1627, veniva nominata **C.T.U.** nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe con provvedimento del G.E. Dott. Chiara Di Credico e, notificato per mezzo PEC.

La sottoscritta accettava l'incarico conferitogli, prestando il Giuramento di rito, depositando accettazione dell'incarico sul portale telematico, per rispondere ai quesiti, qui di seguito riportati:

- 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 conguagli;
- 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;

ATTIVITA' DI PERIZIA

Studiati gli Atti di causa, la sottoscritta previa dichiarazione d'inizio operazioni peritali tramite comunicazione alle parti, per mezzo mail, dell'inizio delle attività di perizia in data 18.06.2025. alle ore 15,30 pm., presso l'immobile di proprietà del debitore esecutato sito nel Comune di Davoli (Cz) alla via Cesare Barbieri e censito nel "NCEU" al foglio di Mappa 1 P.Ile 596, sub1 , Cat A/3 . In tale occasione, la sottoscritta si è trovata alla presenza dell'avv.to Flavio Pirrò in qualità di Custode Giudiziale. In tale occasione visto le difficoltà di poter rintracciare il debitore sig. [REDACTED] si è ritenuto chiamare un fabbro che nel momento dell'inizio attività ha reso possibile l'ingresso nell'abitazione.

La sottoscritta da inizio alle procedure peritali con il rilievo fotografico dei luoghi

Le operazioni di rilievo terminavano nella stessa giornata alle ore 11,35 am con stesura di apposito verbale, letto confermato e sottoscritto dai presenti.

IN RISPOSTA AI QUESITI POSTI NELL'ORDINANZA DEL 26.05.2025

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);

L'immobile oggetto di causa è, un immobile con ingresso autonomo sito nel Comune di Davoli, individuato presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati al Foglio 1, Part. 596, Sub 1 , Classe 2, Consistenza 95 m2 – piano terra.



STRALCIO DELLA PLANIMETRIA GENERALE

posizione dell'immobile,
motore di ricerca

<https://www.formaps.it/>

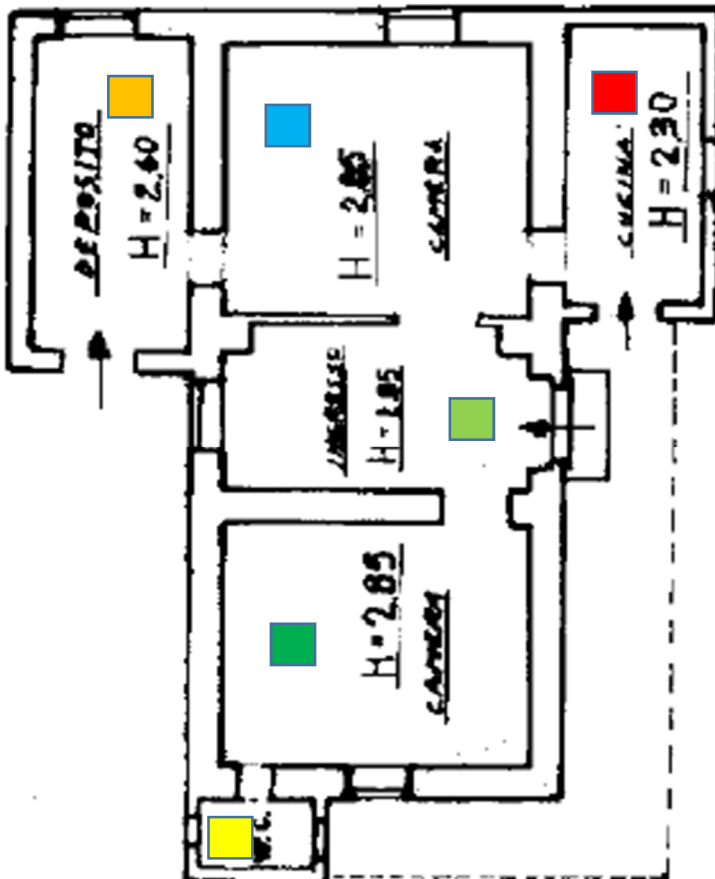
Particella : - 596 /Abitazione

Particella: - 368 / Terreno
in cui sorge l'immobile



Riferimento Catastale .Foglio 1 - Part 596 – sub 1Rendita: Euro 206.58Categoria A/3a), Classe 1,Consistenza 4 vani

- Ingresso Cunina
- Letto Letto 2
- Wc Deposito

Rappresentazione catastale

Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

P.E. n.° 33/2025 r.g.es.

- 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;

A seguito della richiesta di finanziamento da parte del sig. [REDACTED], di mutuo ipotecario concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro spa, finalizzato all'acquisto della piena proprietà del seguente immobile, " ubicato nel comune di Davoli (Cz), alla via Cesare Barbieri - Contratto di Mutuo -2013- N. Rep. 81065 - Racc. 29526 - - concedendo a titolo di garanzia Art.6 - Ipoteca immobiliare " sull'immobile oggetto d'ipoteca" di sua proprietà nonché su tutte le sue adiacenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed ogni altra pertinenza e su tutto quanto sia comunque ritenuto immovebile ai sensi della legge e vi sia in seguito introdotto o trasportato. Importo erogato Euro 53.971,51.

Al momento del primo sopralluogo avvenuto in data 14.07.2025 , congiuntamente all'Avv.to Flavio Pirrò, in qualità di custode Giudiziale , si è provveduto a portare sul posto un fabbro, il quale permettesse l'ingresso nell'immobile, in considerazione della non disponibilità del proprietario.

Giunti sul posto, non è stato semplice arrivare all'ingresso dell' abitazione , perché l'unica via di accesso, è rappresentata da un viottolo pieno di erba ed acqua e detriti. La molta vegetazione e l'incuria ha ricoperto l'unico percorso che rappresentava essere anche l'unica via di ingresso al terreno di proprietà del Sig. [REDACTED]



Sentiero d'ingresso al terreno – percorso che parte dalla strada principale (Strada Provinciale) fino all'ingresso dell'abitazione.

Giudice Dott.sa Chiara Di Credico

C.T.U. Arch.Viviana Scarfone



Tra la sterpaglia e gli alberi si intravede l'ingresso e dopo aver proceduto ad aprire la porta, ad opera di un fabbro, gli ambienti non erano affatto salubri , fatiscanti , polvere e ragnatele ovunque da rendere anche il rilievo poco fattibile. Nonostante ciò e, le difficoltà si è proceduto ugualmente a visionare gli ambienti interni, tranne la cucina ed il deposito le cui entrate sono dall'esterno, bloccate da vegetazione e materiale lasciato sul posto.

(così come si evince dalla Doc. fotografica allegata).



Passaggio pedonale all'ingresso

- Ingresso all'abitazione



- Ingresso cucina



- Ingresso bagno

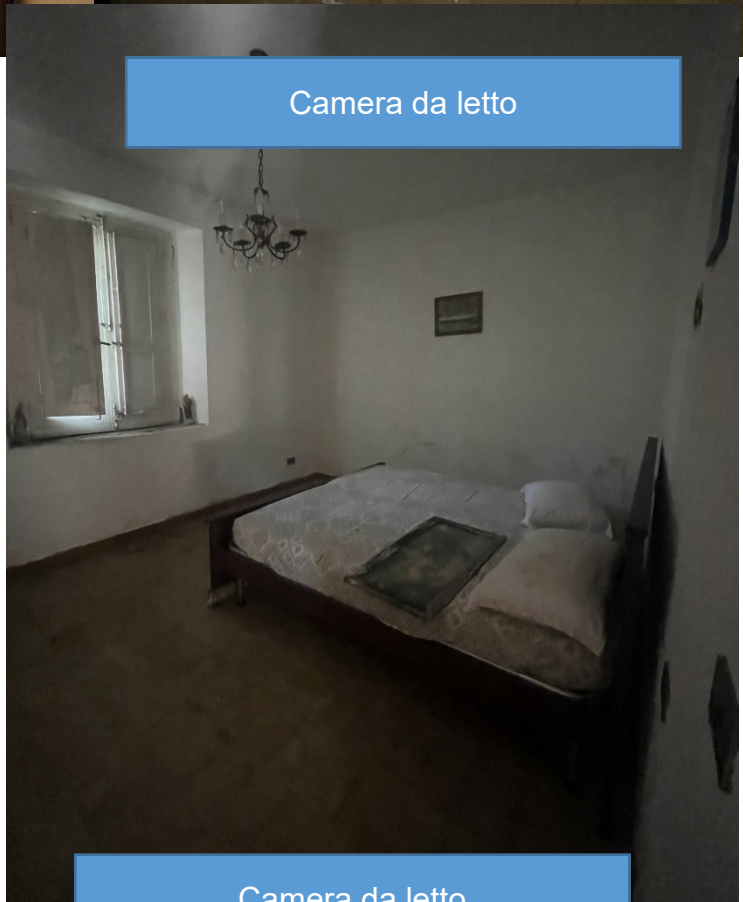


Cucina



Botola di accesso al sotto tetto

Camera da letto



Camera da letto



Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

P.E. n.° 33/2025 r.g.es.

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 conguagli;

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 perigorato;

- Il bene così come si presenta non potrebbe essere nè diviso sia per le dimensioni, sia per opportunità commerciali né per come ad oggi è il grado di mantenimento della struttura.

- Premesso che : la valutazione e stima dell'immobile, è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it , la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. Ma anche sulla scorta della comparazione di immobili in vendita della stessa zone. La valutazione si basa anche sulle condizioni in cui il bene si presenta al momento delle operazioni di verifica ed inizio delle attività, considerando la tipologia costruttiva, l'analisi di fattori quali, lo stato di conservazione, la qualità delle finiture e il tipo di costruzione, esso sia un appartamento/o in condominio, villetta indipendente ecc. In generale, si usano dei coefficienti di merito che possono aumentare o diminuire il valore di base . Il valore dell'abitazione si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita.

- ✓ La **superficie commerciale/ catastale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).
- ✓ I **valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

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

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



L'immobile periziato è ubicato nel Comune di Davoli (Cz) a circa pochi km dal centro storico , lungo la Strada Provinciale 128. È privo di accesso carrabile, e si giunge per mezzo di un viottolo posto al ridosso della strada.

Questo risulta essere in pessime condizioni, esso presenta una superficie interna utile/calpestabile di circa 65,23 mq così come di seguito indicato. Di fatto lo sviluppo interno del fabbricato è diverso, o meglio , sia il vano cucina il wc ed il deposito si accede esternamente. Al momento del sopralluogo le aperture verso i vani menzionati risultavano tamponati.

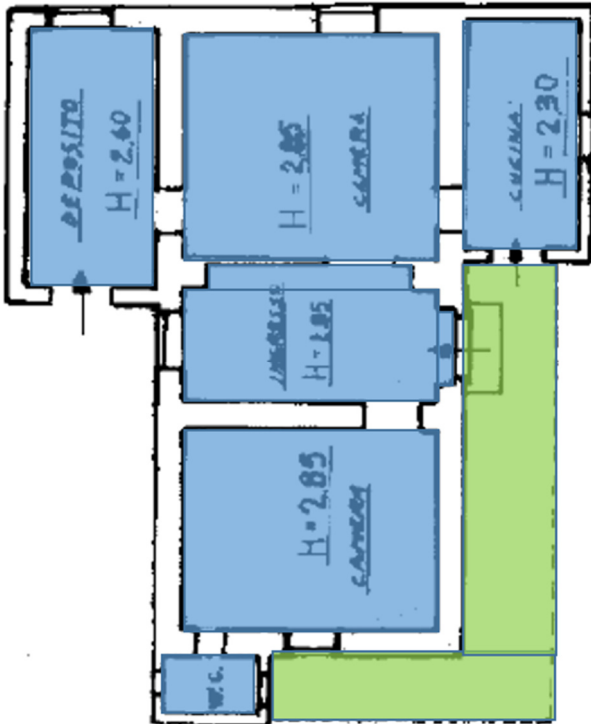
Il fabbricato si sviluppa su un unico piano Terra e secondo quanto accertato da indagini presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Davoli (Cz) è privo di concessione Edilizia e, di alcun titolo abilitativo, presumibilmente antecedente al 1967. Così come da indagini effettuate sempre presso gli uffici preposti del territorio, non vi sono ad oggi



vincoli particolari sull'immobile nè di natura condominiale né di natura storica - artistica.



Sup. interna calpestabile netta = 65,23 mq Sup. esterna pedonale di pertinenza 16,00 mq



SUP CALPESTABILE - spessore dei muri 0,50 cm

- Ingresso mq 11,15
- Wc mq 1,74
- Deposito mq 10,82 (vano diretto accessorio)
- Letto 1 mq 15,73
- Letto 2 mq 17,83
- Cucina mq 7,96

Totale vani mq 65,23

- Pertinenze di servizio (passaggio pedonale)

Sup. 16 mq

Superficie Commerciale Calcolata 73,00 mq

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti :	65,23 Mq	65,23 Mq
Pertinenze di servizio :	16 Mq	8 Mq
Totale immobile :	81,23 Mq	73,23 Mq

Sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

La tipologia costruttiva dell'immobile è mista, con spessore dei muri di 0,50 cm, il cui ingresso, principale, utilizzato forse successivamente come cucina , lateralmente si sviluppano due ampie stanze, le cui altezze al soffitto sono di circa 2,80 ml, dotate entrambe di due aperture finestrate. Gli infissi esterni così come le porte interne ed il portone d'ingresso, sono di legno tenero o di abete o pino, anche se la verniciatura non è servita a proteggerli dal degrado . Nell'ingresso vi è una botola che probabilmente serviva ad ispezionare il tetto (non si è potuto visionare come fossero tali condizioni per la non sicurezza degli ambienti e della scala)

All'esterno vi sono i locali bagno e cucina la cui entrata come da planimetria era dall'interno poi successivamente murata, come si evince della doc. allegata.



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

- Il fabbricato è dotato di impianto idrico ed elettrico al momento del sopralluogo non si è potuto rilevare le condizioni degli stessi presumibilmente adeguati nell'anno in cui l'immobile è stato utilizzato .

L'intera struttura è calata in un terreno dove vi è una vegetazione incolta.

Unico percorso per accedere al terreno e quindi all'immobile

La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;

Per quanto concerne gli impianti, come detto in precedenza , le loro certificazioni si rimanda allo stato di realizzazione dell'immobile o nel momento in cui lo stesso è stato utilizzato, non avendo avuto alcun riscontro non si può produrre nessuna documentazione

aggiuntiva se non quella che emerge dal materiale fotografico, e da quanto rilevato al momento del sopralluogo e reperito su richiesta presso la sede comunale a corredo della stessa relazione.



Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

P.E. n.° 33/2025 r.g.es.

Da indagini effettuate presso gli archivi del SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE SETTORE URBANISTICA, non sono emersi provvedimenti di carattere urbanistico a carico dell'immobile stesso, che risulta essere edificato ante 1967- come dichiarato in atti anche dall'acquirente

COMUNE DI DAVOLI		
PROVINCIA DI CATANZARO		
<u>UFFICIO TECNICO URBANISTICO</u>		
Telefono 0967/535674-5	Telefax 0967/535584	c.f. 00326880796

**CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

VISTA la richiesta presentata il 27.10.2025 dall'Arch. Viviana Scarfone, in qualità di CTU nella procedura esecutiva immobiliare n. 33.2025- Trib. di Catanzaro;

VISTO il Piano Regolatore Generale, in vigore dal 15.10.1994, adottato con deliberazione del Commissario ad Acta N° 39 del giorno 11.1.1989 ed approvato, ai sensi degli artt. 1 – comma 2 – e 6 della Legge Regionale N° 16 del giorno 11.7.1994 con deliberazione consiliare N° 48 del 25.8.1994, vistata dal Comitato Regionale di Controllo – Sezione Decentrata di Catanzaro – nella seduta del 21.9.1994 e pubblicata sul Foglio degli Annunzi Legali della Provincia in data 4.10.1994 e sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria in data 15.10.1994, nonché degli elaborati adeguati alle delibere del Consiglio Comunale di controdeduzioni alle osservazioni N° 16, 17, 18 e 19 del 1992, recepite con atto deliberativo N° 52 della Giunta Comunale in data 10.2.1995;

C E R T I F I C A

che le particelle del Catasto Terreni rispettivamente:

Tipo	Foglio	mappale	Zona
Terreni	1	596 sub 1	"VERDE PRIVATO" – Settore I – NUCLEO N. 5
con indice territoriale 0.10 mc/mq e indice fondiario 0.20 mc/mq. · La zona ai sensi del D.M. 1444 essendo estremamente frazionata, viene considerata di tipo C e quindi di espansione soggetta anche alla edificazione. Sono consentite case unifamiliari isolate o a schiera di superficie utile netta superiore a 50 mq. Altezza massima dei fabbricati 7,50. Sono consentiti volumi con destinazione a servizi per la conduzione del fondo quando l'area vincolata a tale destinazione superi i 5.000 mq. L'indice da applicare è quello desunto dalla Tav. 8 aumentato del 20%.			

Alla data odierna non è stato adottato il Piano Strutturale Comunale e, pertanto, si certifica altresì che, ai sensi dell'art. 65, della L.R. n.19/2002, modificato ed integrato con la Legge Regionale n. 28 del 05/08/2016, all'art. 65 comma 2 bis. "Nei casi dei comuni, anche se associati, che adottano, in coerenza con le disposizioni legislative nazionali in materia, la pianificazione a "consumo di suolo zero" di cui all'articolo 27 quater, quale premialità, non si applicano le disposizioni transitorie di cui al comma 2, lettera a), facendo salve, fino all'adozione dei PSC/PSA e, comunque, non oltre il 30 giugno 2017, le previsioni dei previgenti strumenti urbanistici generali comunali (PdF e PRG). Nel Comune di Davoli è stata assunta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 22.12.2016, ai sensi dell'art. 27 quater;

Che relativamente a detto terreno, a tutt'oggi, non sono stati emessi, né trascritti, provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati, né sono pendenti, provvedimenti sanzionatori;

Si precisa che sul territorio di Davoli, essendo stato lo stesso classificato a rischio di attenzione R/2 – Rischio medio (nota Autorità di Bacino prot. 123-2644/ABR del 21.12.2005, nostro protocollo 8787 del 30.12.2005), dal 25.03.2002 sono in vigore le misure di salvaguardia del P.A.I. emanate dalla Regione Calabria ai sensi dell'art. 1-bis della L. 365/2000, art. 17 L. 18/05/1989 n° 183 e art. 1 L. 3/08/1998 n° 267. Il terreno oggetto di richiesta sopra menzionato non ricade all'interno delle aree assoggettate al PAI,

Che le aree non rientrano nel catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco, ai sensi della Legge quadro n. 353/2000, per come approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 06 del 03.03.2016, pubblicata il 23.03.2016 al n. 161;

Si comunica che agli atti dell'archivio dello scrivente ufficio non risultano rinvenuti titoli abilitativi e/o certificati di agibilità

Il presente si rilascia a richiesta dell'interessata ai sensi della Legge N° 47 del 28.2.1985 per uso convenevole.

Davoli, li 27.10.2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ing. Jonathan Giusti



Sulla scorta di quanto in precedenza esposto, si formula una STIMA DELL'IMMOBILE :

L'analisi si rimette alla valutazione del valore stimato dell'immobile in possesso del Sig. [REDACTED] [REDACTED] si tiene in considerazione non solo la superficie rilevata, ma gli elementi di rifinitura presenti in ogni parte dello stesso, la posizione , a pochi km dal centro storico del paese lungo la strada provinciale 128, il cui ingresso è per mezzo di un viottolo che si trova al di sotto del piano stradale non raggiungibile con i mezzi , ma solo a piedi.

Si evidenzia che la valutazione eseguita è riferita al bene nello stato di fatto in cui lo stesso si trova, e supposto pienamente disponibile e libero da ogni vincolo contrattuale che ne possa limitare il suo godimento, libero da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di Terzi, e, altresì, con esclusione di eventuali pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidenti. In sintesi, si è valutato il bene "nudo e crudo".



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: DAVOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

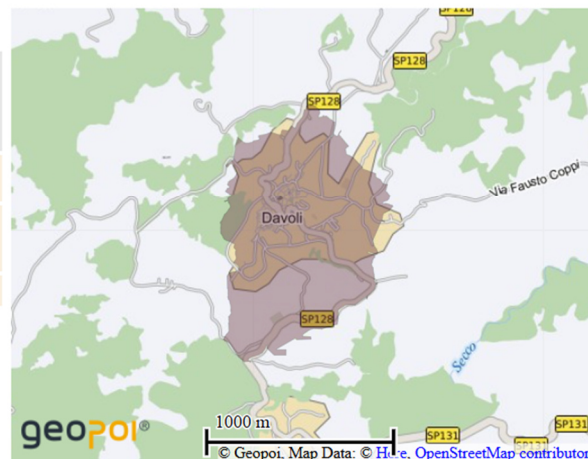
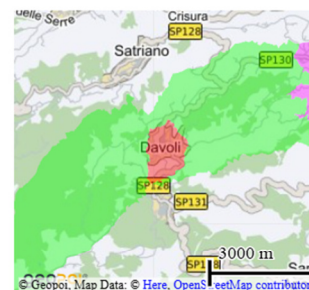
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	910	L	2,8	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	830	L	2,6	3,1	N
Ville e Villini	Normale	890	1100	L	3,2	3,9	N

Stampa

Legenda



SUP COMMERCIALE = 73,23 MQ di cui 65,23 sup. Calpestabile netta

Il più probabile valore di mercato ricalibrato in funzione di tutti gli elementi a corredo dell'unità, porta ad una deduzione pur avendo degli indici di riferimento OMI, si è ritenuto adottare valori inferiore, stante le peculiarità dell'abitazione, quindi di seguito il valore complessivo del bene risulta essere di :

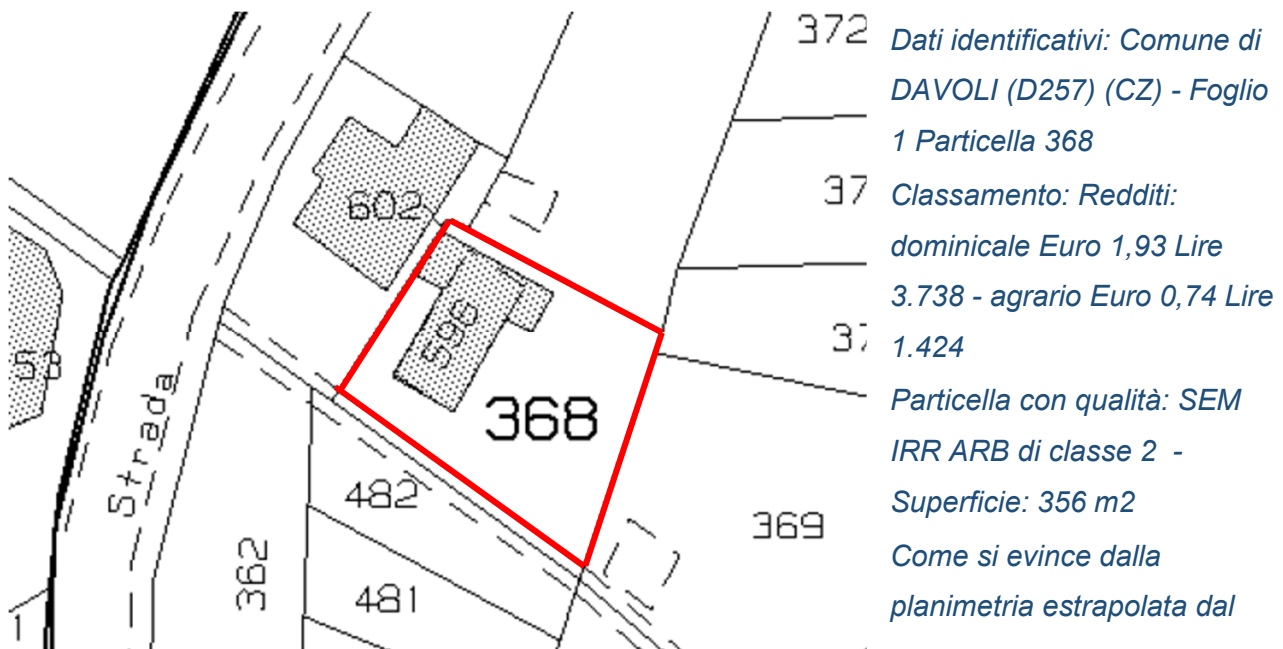


Valore Di Mercato €/mq.

- **Abitazione di tipo Economico** : 65,23, mq x 400,00 €/mq = **€ 26.092,00 €**
- **S.n r.(pertinenza di servizio)** : 8 mq x 400,00 €/mq = **€ 3.200**

Totale € 29.292,00

- Si è ritenuto , stante il quesito - n° 5 - al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;



Servizio - sister.agenziaentrate.gov.it

Si identifica il terreno sul quale sorge l'abitazione avente altro numero di particella , acquistato sempre dal sig. [REDACTED] nella stessa seduta dell'acquisto del fabbricato - Repertorio n. 81064 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2277.1/2013 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 05/03/2013.

Pertanto : - “ Si suggerisce al fine di una maggiore vantaggiosità nel prezzo di vendita , un accorpamento catastale delle due particelle , ossia una procedura che unisca le due unità immobiliari in una sola, non modificando la planimetria, ma gli identificativi catastali in una nuova unità singola. Ritenuto che tale fusione è consentita perché appartengono allo stesso proprietario e, semplifica la gestione di vendita immobiliare, nel senso che non si può ignorare o tralasciare l'una senza che l'altra ne venga influenzata o compromessa. “



La sottoscritta dichiara di rimanere a disposizione nell'eventualità di dover rispondere ad ulteriori chiarimenti, ringraziando per la carica concessa l'Onorevole Tribunale ed il G.E. Dott.ssa Chiara Di Credico , per la fiducia accordatagli.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- Visura catastali
- Planimetrie
- Doc. fotografica
- Versale si primo accesso
- Comunicazioni mail con il Comune di Davoli (Cz)

IL CTU

Architetto Viviana Scarfone

