

TRIBUNALE DI CATANZARO
Sezione Esecuzione Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA n. 15/07 Reg. Esec.
Imm.

G.E. Dott. Giuseppe Cava

CONDOMINIO VILLAGGIO LAGOMAR
C/O
CARNOVALE SIMONA & MALTESE LOREDANA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

IL C.T.U.
Ing. Antonio Servino

2. Elementi catastali e titoli di proprietà.

L'immobile oggetto di causa, è inserito nel complesso residenziale denominato "Villaggio Lagomar" in contrada Vaccaro nel Comune di Sorbo San Basile (CZ), è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) al foglio 7, particella 59 Sub 1 (All. N°V), in testa a "Carnovale Simona nata a Catanzaro il 21.01.1982 - C.F. CRN SMN 82A61 C352I" e a "Maltese Loredana nata a Catanzaro il 30.09.1955 - C.F. MLT LDN 55P70 C352S"

Con i seguenti elementi censuari :

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Piano</u>
7	59	1	A/3	2	T
<u>Consistenza</u>		<u>Rendita</u>			
2,5 vani		Euro 107,16			

All'interno del complesso residenziale "Villaggio Lagomar" l'appartamento è identificato con la sigla C/6-1.

Il 50% della proprietà dell'immobile intestato a Carnovale Simona è pervenuto alla stessa per donazione del padre Carnovale Vito con atto pubblico rogato dal Not. Perrella Gianluca di Catanzaro, il 22/02/2001, rep. N.34692 - voltura n.117123.1/2001 in atti dal 09/11/2001 (All N° XI).

L'immobile in oggetto era stato acquistato dal Sig. Carnovale Vito (in regime di comunione legale con la moglie Maltese Loredana fino al 22/02/2001) dal Sig. Colao Otello, con atto rogato dal Not. Francesco Notaro di Lamezia Terme il 31/10/1988 rep. n.58631, ivi registrato il 18/11/1988 al n°2226 (All N°XI).

Il Sig. Colao Otello lo aveva a sua volta acquistato dalla società "Lagomar S.r.l." (società intestataria della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sorbo San Basile) con atto rogante del Not. Francesco Notaro di Lamezia Terme il 21/04/1983 rep. n.42311, ivi registrato il 02/05/1983 al n°1130(All N°XI).

3. Descrizione dei beni.

L'immobile per cui è causa si trova in località "Contrada Vaccaro" all'interno del complesso residenziale "Villaggio Lagomar", sull'altopiano silano in territorio del Comune di Sorbo San Basile. Il complesso "Villaggio Lagomar" è ubicato a circa 400 metri dalla sponda Est del lago "Del Passante" e posto in direzione Nor-Ovest rispetto al centro urbano di Sorbo San Basile, da cui dista per via stradale poco meno di 8 chilometri.

E' raggiungibile dall'abitato di Sorbo San Basile mediante la strada Provinciale SP n.26 proseguendo per 600 metri sulla SP n°27 per Carpoli, dove è ubicato l'accesso al villaggio.

La quota media è di circa 1150 metri sul livello del mare.

L'appartamento oggetto di causa, ubicato al piano terra, fa parte di un manufatto (denominato con la sigla C/6 a due piani fuori terra, con strutture portanti in cemento armato, costituito da complessivi n° 4 mini appartamenti (n°2 al piano terra e n°2 al piano primo).

La copertura dell'intero manufatto è in coppi con tetto a due falde. Esternamente è intonacato e tinteggiato con idropittura per esterni. L'edificazione dello stesso risale agli anni 1979-1981.

L'accesso agli appartamenti al piano terra avviene attraverso spazio recintato, in adiacenza alla strada comunale del villaggio stesso.

Il terreno libero, dell'appartamento oggetto di causa, ha una superficie complessiva, di mq.61 discordante dall'area dichiarata in mq.83 negli atti di acquisto del 31/10/1988 e del 21/04/1983, sopra menzionati (All. N°XI).

Tale superficie è distribuita in mq 33 sul lato di accesso e di mq 28 sul lato posteriore dell'immobile.

L'appartamento al piano terra (C/6-2) adiacente a quello oggetto della presente perizia è anch'esso di proprietà delle Sig.re Maltese/Carnovale (All. N° VI - All. N° XI).

Da sopralluogo effettuato, in data 1/08/07, è risaltato che attualmente i due mini appartamenti risultano costituire un'unica unità immobiliare, con unico accesso e spazi esterni in comune (All. N° IV).

Pertanto il piano terra del complesso C/6, (composto dai due mini appartamenti (Fig.7 Part.59 Sub 1-2) costituisce di fatto un'unica unità immobiliare con unico ingresso.

L'originario accesso, all'appartamento oggetto di causa, risulta essere ostruito con tamponatura in cartongesso rifinita all'interno, mentre all'esterno è rimasta installata la porta di accesso in legno, come si evince dalle foto allegate.

Pertanto, allo stato attuale, l'unico accesso è quello attraverso il mini appartamento adiacente (vedi planimetria All. N° IV).

In virtù di quanto esposto, le due unità poste al piano terra risultano comunicanti, con le conseguenti modifiche apportate rispetto a quanto censito in catasto (All. N° V).

Anche il terreno libero di pertinenza delle due unità risulta indiviso.

Lo spazio esterno, antistante, risulta pavimentato con mattonelle in cotto per esterni ed in aderenza alla recinzione sono state ricavate delle aiuole e sedili di muratura rivestiti in cotto. La recinzione mista ferrolegno, risulta ancorata a un muretto in cls. L'accesso è comune con un cancelletto in ferro supportato da n°2 pilastri in cemento armato. Il terreno libero, ubicato nella parte posteriore dell'appartamento, anch'esso recintato con gli stessi materiali, risulta indiviso e l'accesso avviene attualmente tramite il passaggio nel terreno di pertinenza dell'altro mini-appartamento.

L'appartamento oggetto di causa è composto da n°2 stanze rispettivamente di mq.7,8 e mq.6,9, un disimpegno con angolo cottura di mq.6,30 ed un bagno di mq.3,20. Complessivamente la

superficie calpestabile è di mq.24,20. L'altezza libera tra pavimento e solaio è di metri 2,80.

L'appartamento si presenta ben rifinito con pavimenti in monocottura. Le pareti e il soffitto delle stanze risultano rivestite con perline in legno. Il disimpegno si presenta con pareti intonacate con intonaco del tipo civile e rivestimento fino ad h=1,50 con mattonelle in corrispondenza dell'angolo cottura, la controsoffittatura è in perline di legno.

Il bagno è pavimentato con mattonelle, così come le pareti fino ad un'altezza di 1,80 metri dal pavimento e completato di sanitari in vetro-china.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno. Le aperture esterne sono provviste di zanzariere.

Il tutto è completato da impianto elettrico sotto traccia e impianti idrico e fognario allacciati alla rete comunale.

4. Concessioni ed autorizzazioni.

La concessione edilizia (n.3 del 30 maggio 1977) per la realizzazione di case Tipo "C" (tipologia dell'appartamento oggetto di causa) è stata rilasciata dal Comune di Sorbo San Basile ai Sig.ri :

- Arcuri Raffaele ;
- Arcuri Teresina ;
- Arcuri Michelina.

Successivamente in data 8/07/1978 il Comune ha autorizzato la voltura della concessione a favore della società "Lagomar s.r.l." (All. N°VII).

Il progetto è stato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro ai sensi dell'art.4 Legge 1086/71 in data 30/05/1979, prot. N°10026 sez. 1[^] quater ; è stato approvato dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro con nota n.22243 del 29/10/77 e la

successiva variante ubicazionale n°15983 del 16/07/1980 (All. N°IX).

In data 16/12/1981 è stato eseguito il collaudo statico ed emesso certificato di collaudo, depositato all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro il 28/01/1982 al n°27191 sez. n.6 (All. N° VIII).

Successivamente, in data 19/04/1983, il Comune ha rilasciato il certificato di Abitabilità (All. N°X).

Il 18/03/1983 l'unità immobiliare è stata censita in catasto al n.540/1983 (All. N°V).

5. La valutazione dei beni.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. La valutazione dell'immobile è stata fatta per confronto con manufatti in simili condizioni di posizione geografica e vetustà, oggetto di recenti transazioni nella zona.

Simili immobili sono quotati attualmente intorno ad Euro 600,00 al metro quadrato di superficie lorda. Tale prezzo è comprensivo degli spazi esterni, e tiene conto del buono stato di conservazione e delle rifiniture presenti.

Il valore complessivo è calcolato, pertanto, come segue :

$\text{mq } 31,00 \text{ (Sup. Lorda)} \times \text{Euro/mq } 600,00 = \text{Euro } 18.600,00$

Dal valore complessivo bisogna detrarre i costi per rendere indipendente l'unità immobiliare, ovvero ripristinare la porta esterna di accesso all'appartamento, chiudere il collegamento con unità adiacente, delimitazione degli spazi esterni con opportuna recinzione, sistemazione accesso dalla strada Comunale, accesso al terreno libero sul retro, ripristino utenze elettriche e idriche. Il costo di tali interventi comprensivo delle spese tecniche, sono

state stimate in complessive Euro 3.600,00 e quindi **il valore definitivo del complesso risulta di Euro 15.000,00** :

$$\text{Euro } 18.600,00 - 3.600,00 = \underline{\text{Euro } 15.000,00}.$$

6. Conclusioni

Allo stato attuale, il bene non risulta essere occupato da terzi.

L'immobile, edificato negli anni 1979-1981, è stato realizzato con regolare concessione edilizia, collaudato, munito di certificato d'abitabilità e risulta censito in catasto.

Il CTU