



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**  
**Procedura Esecutiva n. 101/2024 R.G.E.**  
**Promossa da**

**ASTE GIUDIZIARIE** Contro

**Debitore** [REDACTED]



**GIUDICE: DOTT. SSA CHIARA DI CREDICO**

**ELABORATO PERITALE CTU**

Tecnico incaricato: Dott. Arch. Michela CAPICOTTO



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

Architetto Michela CAPICOTTO Via Aldo Moro, 12

Cap. 88050 Pentone (CZ)

C.F. CPCMHL84D68C352J

partita IVA: 03214250791

e-mail: [michelacapicotto@gmail.com](mailto:michelacapicotto@gmail.com)

e-mail certificata: [michela.capicotto@archiworldpec.it](mailto:michela.capicotto@archiworldpec.it)



I. Premessa.....	4
------------------	---

Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.....	5
--	---

**1) Quesito richiesto:**

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.....	6
---	---

ELABORATO PLANIMETRICO.....	8
-----------------------------	---

FOTO ESTERNO.....	10
-------------------	----

DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTI (DA 1 A 7).....	11
--	----

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO

planimetria Agenzia del Territorio cad Subalterno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA interno.....	10
---	----

**2) Quesito richiesto:**

il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....	27
---	----

**3) Quesito richiesto:**

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.....	27
---	----

**4) Quesito richiesto:**

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);	28
---	----

**5) Quesito richiesto:**

al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;.....	33
--	----

**6) Quesito richiesto:**

in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni,
---



ASTE GIUDIZIARIE® predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli.....33

**7) Quesito richiesto:**

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;....34

**8) Quesito richiesto:**

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.....34

**9) Quesito richiesto:**

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.....34

**10) 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;.....38

**11) Quesito richiesto:**

la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).....37

ASTE GIUDIZIARIE® Indice allegati.....39



## 1. Premessa



L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Chiara Di Credico con provvedimento emesso in data 03/02/2025 ha nominato la sottoscritta Arch. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752B, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 101/24 R.G.E., promossa dal [REDACTED] Contro [REDACTED] al fine di valutare n.7 unità immobiliari ubicate nel Comune di Satriano.

Per una maggiore comodità i beni saranno individuati in Lotti, al fine di facilitare anche le successive operazioni di vendita. I lotti sono identificati come di seguito:



### LOTTO 1:

**Foglio 1 Particella 982 Subalterno 5** \_Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano S1

Rendita: Euro 327,54 Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 302 m<sup>2</sup>

Dati di superficie Totale: 327 m<sup>2</sup>



### LOTTO 2:

**Foglio 1 Particella 982 Subalterno 6** \_Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano S1

Rendita: Euro 112,79 Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 104 m<sup>2</sup>

Dati di superficie Totale: 113 m<sup>2</sup>



### LOTTO 3:

**Foglio 1 Particella 982 Subalterno 7** \_Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano S1

Categoria F/3



### LOTTO 4:

**Foglio 1 Particella 982 Subalterno 8**

Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano T-1

Rendita: Euro 4.397,11 Categoria C/1c), Classe 3, Consistenza 396 m<sup>2</sup>

Dati di superficie Totale: 543 m<sup>2</sup>



### LOTTO 5:

**Foglio 1 Particella 982 Subalterno 9** \_Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano T-1

Categoria F/3



### LOTTO 6:

**Foglio 1 Particella 982 Subalterno 11** \_Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano 2

Rendita: Euro 397,67 Categoria A/2d), Classe U, Consistenza 7,0 vani

Totale: 154 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte e): 151 m<sup>2</sup>



### LOTTO 7:

**Foglio 1 Particella 982 Subalterno 12** \_Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano 2

Categoria F/3



Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

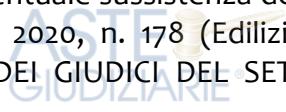
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Lo scrivente CTU, avendo accettato l'incarico in data 04/02/2025 ha avviato le indagini tecniche presso i seguenti uffici:

- ✓ N.C.E.U. di Catanzaro \_Sezione Provinciale;
- ✓ Ufficio Urbanistica del Comune di Satriano per accesso agli atti pratica edilizia;
- ✓ Ufficio Servizio di pubblicità Immobiliare di Catanzaro;



Nel provvedimento d'incarico il G.E. chiede che venga redatta una relazione di primo accesso, all'esito del necessario sopralluogo, con allegata documentazione fotografica, relativa ai seguenti punti:

- 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;

La relazione di primo accesso è stata depositata nel fascicolo telematico in data 02/03/2025.



### 1. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza

Il sopralluogo ha avuto luogo in data 19/02/2025 ore 10:30, alla presenza del custode nominato, Avv. Assunta Anna Rosso, del creditore procedente [REDACTED] e del legale rappresentante dell'attività [REDACTED], che alla data di avvenuto sopralluogo utilizza l'intero fabbricato, per conto del debitore esecutato.

Quanto accertato in fase di sopralluogo si può evincere dal verbale allegato, dove sono state raccolte tutte le informazioni utili per la definizione dell'intero compendio oggetto di perizia (Foto interno/esterno immobili, rilievo metrico subalterni).



Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Quesito richiesto: 1***l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene***

Il compendio pignorato si compone di n°7 unità immobiliari, tutte facenti parte dello stesso fabbricato ubicato in Viale Europa, contrada Laganosa, e catastalmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Satriano al Foglio 1 Particella 982.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, ed un piano seminterrato. Nel Piano seminterrato sono ubicati i locali deposito/magazzini (sub 5,6,7), al piano Terra con sviluppo parziale su soppalco al piano 1° si trova il locale adibito ad attività commerciale denominata [REDACTED] (sub 9) ed attiguo si trova il locale utilizzato come deposito merci dell'attività commerciale (sub10); infine al piano 2° si trovano ubicati due appartamenti a destinazione residenziale, di cui uno arredato ed utilizzato (sub 11) ed un secondo non abitato/arredato, con finiture complete ma privo di porte interne ed allacci elettrici parziali (sub 12). Quindi catastalmente tre unità immobiliari (sub 7, 10 e 12) risultano in categoria F3, in corso di costruzione, mentre la realtà dei luoghi restituisce delle unità immobiliari perfettamente funzionali ed utilizzabili.

Il fabbricato è inoltre composto da beni comuni non censibili, di comune utilizzo tra cui disposte su piani S1, T,1° e 2°. A completamento della descrizione si riporta elaborato planimetrico ed elenco con destinazione dei BCNC:

**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNAZI**

Comune SATRIANO		Sezione	Foglio 1	Particella 982	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	viale europa	SNC	S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI, RAMPA DI ACCESSO PER IL PIANO SEMINTERRATO, PAVIMENTAZIONE E SCALETTA ESTERNA AL PIANO TERRA.
3	viale europa	SNC	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, INGRESSO E DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 2,4,5,6,7, LOCALE TECNICO E SCANNAFOSSO
4	viale europa	SNC	S1-T-1-2			BENE COMUNE NON CENSIBILE, VANO SCALA E LOCALE SOTTOSCALA, ASCENSORE E LOCALE MACCHINE ASCENSORE, COMUNI A TUTTI I SUBALTERNI
5	viale europa	SNC	S1			MAGAZZINO
6	viale europa	SNC	S1			MAGAZZINO
7	viale europa	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	viale europa	SNC	T-1			NEGOZIO CON CORTE ESCLUSIVA
9	viale europa	SNC	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	viale europa	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI
11	viale europa	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	viale europa	SNC	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

I Sub 2, 3, 4 e 10 sono catastalmente identificati come BCNC comuni a tutti i Lotti precedentemente individuati ( rampa scala interna, corte esterna, rampe ecc)



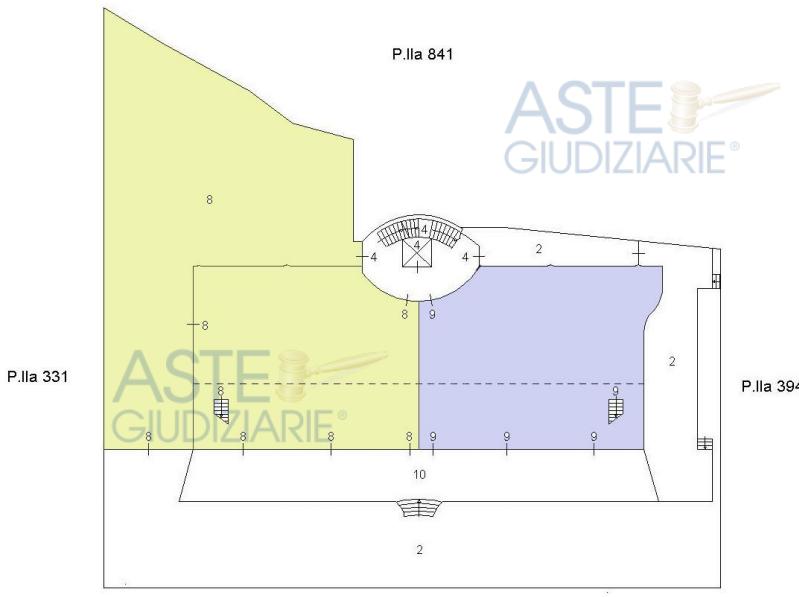
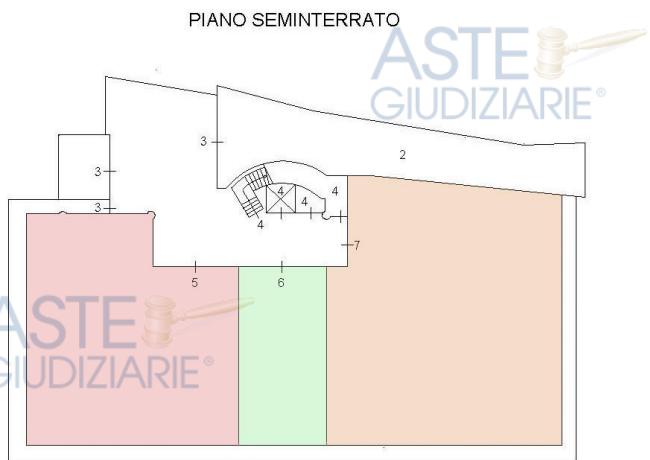
Procedura Esecutiva n. 101/2024 R.G.E.

## Promossa da

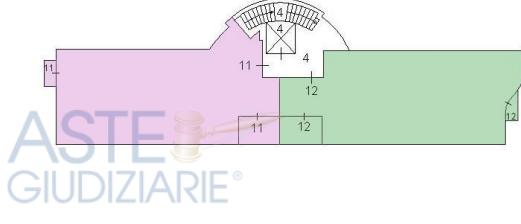
## Control

Di seguito una rappresentazione grafica, estratta dall'elaborato planimetrico, con individuazione dei subaltri:

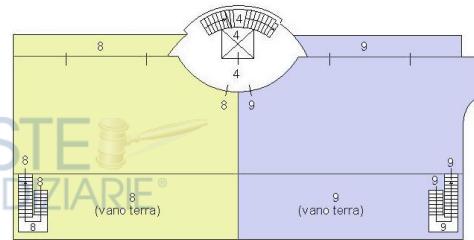
## PIANO TERRA



## PIANO SECONDO



## PIANO PRIMO





## Procedura Esecutiva n. 101/2024 R.G.E.

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]



## INDIVIDUAZIONE BENI COMPENDIO SU GOOGLE MAPS



Fig. Foto aeree Fabbricato da Google Earth pro



Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Procedura Esecutiva n. 101/2024 R.G.E.

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]



Fig. Foto aeree Fabbricato da Google Earth pro

FOTO ESTERNO:



Fig. Foto piazzale esterno Fabbricato\_Viale Europa, Loc. Laganosa

Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DESCRIZIONE SOMMARIADESCRIZIONE LOTTO 1

Foglio 1 Particella 982 Subalterno 5

Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano S1

Rendita: Euro 327,54 Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 302 m2

Dati di superficie Totale: 327 m2

L'unità immobiliare individuata come lotto 1, **Foglio 1 Particella 982 Subalterno 5**, è ubicata al piano seminterrato del fabbricato catastalmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Satriano al Foglio 1 Particella 982.

Alla data di avvenuto sopralluogo la u.i.u. è utilizzata, come locale deposito dell'attività commerciale '███████████' attualmente in attività al piano terra del fabbricato (sub 8).

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Il deposito è pienamente funzionale, con serramenti installati e pavimenti industriali in cemento o "cls" porosi e rigidi chiamati in gergo, pavimenti freddi, idonei al passaggio di mezzi pesanti e apparecchi vari per il trasporto di materiale, come ad esempio il muletto o i transpallet.

La planimetria catastale rispecchia lo stato dei luoghi.

L'accesso carrabile al piano seminterrato è garantito da una rampa esterno catastalmente identificata al Foglio 1 Particella 982 Subalterno 2, mentre internamente al fabbricato un corpo scala centrale, catastalmente identificata al Foglio 1 Particella 982 Subalterno 4, serve i piani unitamente ad un ascensore persone/merci pienamente funzionante. Il sub 2 identifica inoltre lo spazio antistante al fabbricato in aderenza al Viale Europa ed altri spazi perimetrali.



Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## Procedura Esecutiva n. 101/2024 R.G.E.

Promossa da

Contro

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA \_Lotto 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Planimetria Catastale Agenzia del Territorio

Immobile identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella 982 Subalterno 5

Data: 17/02/2025 - n. T198579 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catanzaro</b>  Scheda n. 1      Scala 1: 200	Dichiarazione protocollo n. CZ0024244 del 11/03/2015 Planimetria di u.i.u. in Comune di Satriano Viale Europa  Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 982 Subalterno: 5	civ. SNC  Iscritto all'albo: Ingegneri  Prov. Catanzaro      N. 2328
---	---	---

PIANO SEMINTERRATO H. 3.70 Mt

Ultima planimetria in atti

Data: 17/02/2025 - n. T198579 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2025 - Comune di SATRIANO(1463) - < Foglio 1 - Particella 982 - Subalterno 5 >  
 VIALE EUROPA n. SNC Piano S1

DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 2**LOTTO 2:****Foglio 1 Particella 982 Subalterno 6**

Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano S1

Rendita: Euro 112,79 Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 104 m2

Dati di superficie Totale: 113 m2

L'unità immobiliare individuata come lotto 2, **Foglio 1 Particella 982 Subalterno 6**, è ubicata al piano seminterrato del fabbricato catastalmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Satriano al Foglio 1 Particella 982., attigua al Lotto 1

Alla data di avvenuto sopralluogo la u.i.u. è utilizzata, come locale deposito dell'attività commerciale [REDACTED] attualmente in attività al piano terra (sub 8).

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Il deposito è pienamente funzionale, con serramenti installati e pavimenti industriali in cemento o "cls" porosi e rigidi chiamati in gergo, pavimenti freddi, idonei al passaggio di mezzi pesanti e apparecchi vari per il trasporto di materiale, come ad esempio il muletto o i transpallet.

La planimetria catastale rispecchia lo stato dei luoghi.

L'accesso carrabile al piano seminterrato è garantito da una rampa esterno catastalmente identificata al Foglio 1 Particella 982 Subalterno 2, mentre internamente al fabbricato un corpo scala centrale, catastalmente identificata al Foglio 1 Particella 982 Subalterno 4, serve i piani unitamente ad un ascensore persone/merci pienamente funzionante.

Il sub 2 identifica inoltre lo spazio antistante al fabbricato in aderenza al Viale Europa ed altri spazi perimetrali.

## Procedura Esecutiva n. 101/2024 R.G.E.

Promossa da

Contro

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA \_Lotto 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE® 15ASTE  
GIUDIZIARIE

Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Procedura Esecutiva n. 101/2024 R.G.E.

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Doc. 2



## Planimetria Catastale Agenzia del Territorio

Immobile identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella 982 Subalterno 6

Data: 17/02/2025 - n. T198580 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catanzaro		Dichiarazione protocollo n. CZ0024244 del 11/03/2015 Planimetria di u.i.u. in Comune di Satriano Viale Europa civ. SNC	
		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 982 Subalterno: 6	Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Catanzaro N. 2328
Scheda n. 1 Scala 1:200			

## PIANO SEMINTERRATO H. 3.70 Mt



Ultima planimetria in atti

Data: 17/02/2025 - n. T198580 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2025 - Comune di SATRIANO(4463) - < Foglio 1 - Particella 982 - Subalterno 6 >  
VIALE EUROPA n. SNC Piano S1

Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO  
 Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela  
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®LOTTO 3:**Foglio 1 Particella 982 Subalterno 7**

Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano S1

Categoria F/3

L'unità immobiliare individuata come lotto 3, **Foglio 1 Particella 982 Subalterno 7**, è ubicata al piano seminterrato del fabbricato catastalmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Satriano al Foglio 1 Particella 982. Catastralmente il sub 7 risulta in categoria F3, in corso di costruzione, mentre la realtà dei luoghi restituisce una unità immobiliare perfettamente funzionale ed utilizzata. Alla data di avvenuto sopralluogo la u.i.u. è utilizzata, senza titolo, come locale deposito dell'attività commerciale [REDACTED] attualmente inattività al piano terra (sub 8). L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Il deposito è pienamente funzionale, con serramenti installati e pavimenti industriali in cemento o "cls" porosi e rigidi chiamati in gergo, pavimenti freddi, idonei al passaggio di mezzi pesanti e apparecchi vari per il trasporto di materiale, come ad esempio il muletto o i transpallet.

La planimetria catastale rispecchia lo stato dei luoghi. L'accesso carrabile al piano seminterrato è garantito da una rampa esterno catastalmente identificata al Foglio 1 Particella 982 Subalterno 2, mentre internamente al fabbricato un corpo scala centrale, catastalmente identificata al Foglio 1 Particella 982 Subalterno 4, serve i piani unitamente ad un ascensore persone/merci pienamente funzionante. Il sub 2 identifica inoltre lo spazio antistante al fabbricato in aderenza al Viale Europa ed altri spazi perimetrali. Nel calcolo del valore di stima finale, avendo appurato in sede di sopralluogo che la uiu sono state comunque ultimate, nei rivestimenti, nelle finiture, parzialmente o totalmente negli impianti, oltre che nella posa degli infissi esterni, al prezzo determinato nel Quesito 4 dalla media aritmetica verrà decurtato una percentuale del 30%, al fine di garantire una vendita equa della uiu, rispetto allo status quo, nel mercato immobiliare.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA\_Lotto 3



Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 4LOTTO 4:**Foglio 1 Particella 982 Subalterno 8**

Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano T-1

Rendita: Euro 4.397,11 Categoria C/1c), Classe 3, Consistenza 396 m<sup>2</sup>Dati di superficie Totale: 543 m<sup>2</sup>

L'unità immobiliare individuata come lotto 4 è ubicata al piano terra del fabbricato catastalmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Satriano al Foglio 1 Particella 982.

Alla data di avvenuto sopralluogo la u.i.u. è utilizzata, come locale di vendita prodotto dell'attività commerciale [REDACTED]

L'immobile, si presenta in ottime condizioni di manutenzione, si sviluppa su piano terra e soppalco a piano 1° con scala a giorno di legno a vista e ringhiera a profili saldati in alluminio. Il locale è funzionale, con serramenti installati e pavimenti e finiture di buona manifattura. Il locale bagno posto al piano terra, è provvisto di antibagno e locale deposito. Il locale è composto a piano terra da uno spazio ampio, un bagno provvisto di deposito e antibagno, per un totale di superficie calpestabile pari a circa 396 mq, unitamente alla superficie del soppalco. Al piano 1° trova collocazione uno spazio espositivo di vendita, uno studio, un ripostiglio e un bagno provvisto di antibagno.

In fase di sopralluogo il titolare dell'attività [REDACTED] dichiara che non è installato impianto antifurto, né impianto fotovoltaico o solare termico.

Di comune utilizzo del Lotto 4 e 5 è il b.c.n.c. catastalmente identificato al Foglio 1 Particella 982 sub 10, ossia il portico antistante l'ingresso principale al locale commerciale.

In aderenza al sub 10 si trova il sub 2, che oltre ad altri spazi perimetrali, identifica lo spazio antistante al fabbricato in aderenza al Viale Europa ed utilizzato come area parcheggi dai clienti dell'attività commerciale.

Il subalterno 8 dispone, inoltre di una corte esterna di pertinenza utilizzata, alla data di avvenuto sopralluogo, come area parcheggi clienti, dipendenti.



Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

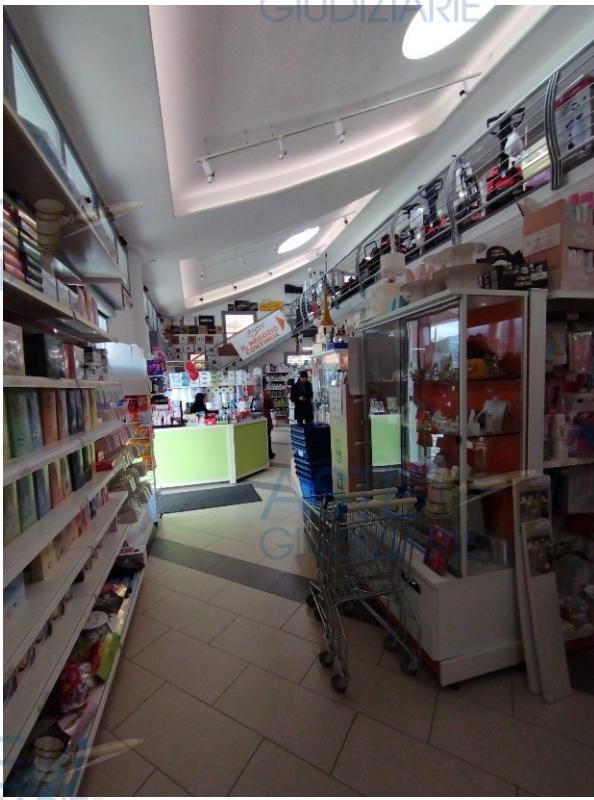


## Procedura Esecutiva n. 101/2024 R.G.E.

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Lotto 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Procedura Esecutiva n. 101/2024 R.G.E.

Promossa da [REDACTED]

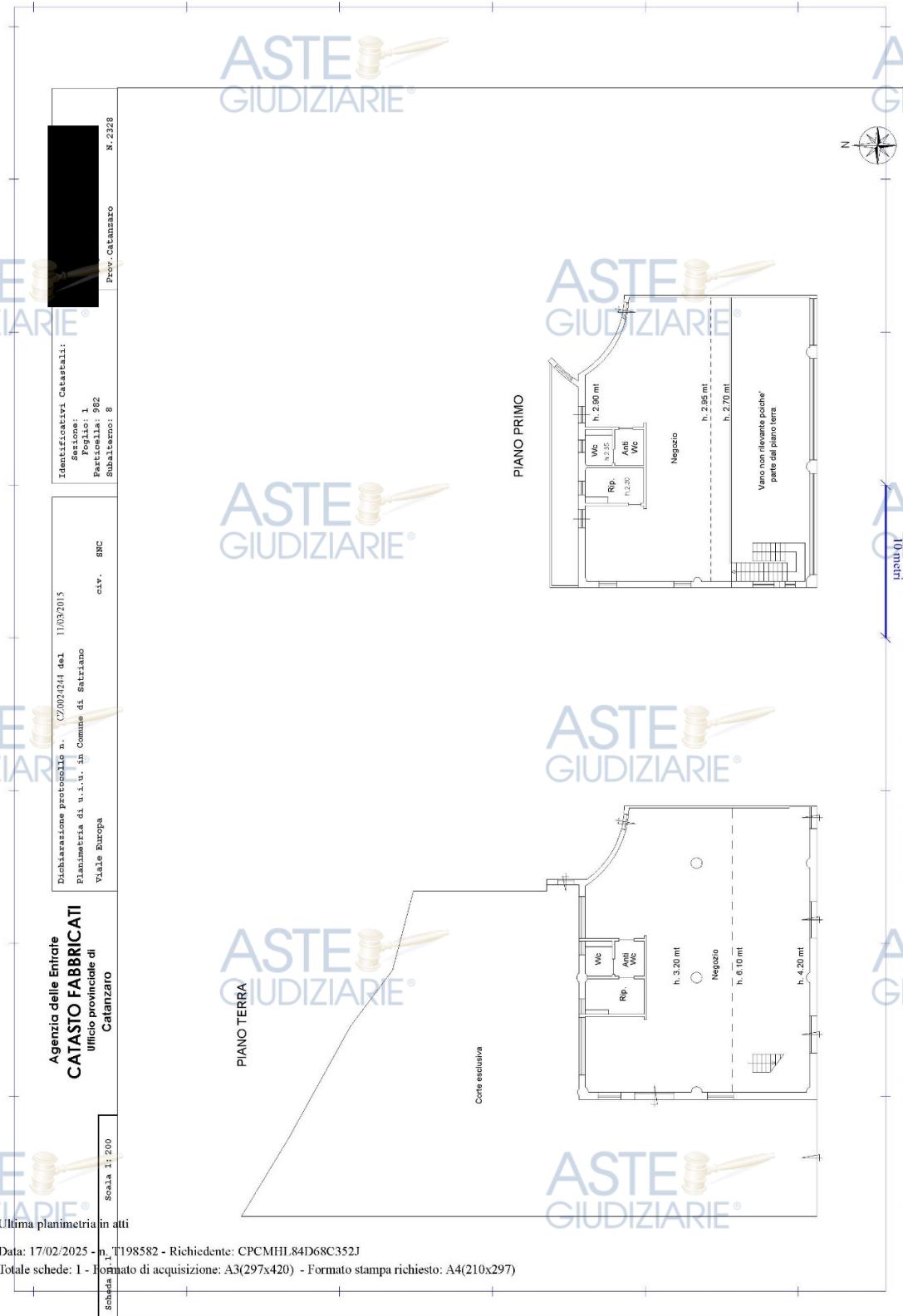
Contro [REDACTED]



## Planimetria Catastale Agenzia del Territorio

## Immobile identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella 982 Subalterno 8

Data: 17/02/2025 - n. T198582 - Richiedente: CPCMH184D68C352J



Data: 17/02/2025 - n. T198582 - Richiedente: CPCMH184D68C352J  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO  
Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2025 - Comune di SATRIANO(1463) - < Foglio 1 - Particella 982 - Subalterno 8 >  
VIALE EUROPA n. SNC Piano 1-1

**LOTTO 5:****Foglio 1 Particella 982 Subalterno 9**

Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano T-1

Categoria F/3



L'unità immobiliare individuata come lotto 5 è ubicata al piano terra del fabbricato catastalmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Satriano al Foglio 1 Particella 982.

Catastralmente il sub 9 risulta in categoria F3, in corso di costruzione, mentre la realtà dei luoghi restituisce una unità immobiliare perfettamente funzionale ed utilizzata.

L'immobile si sviluppa su piano terra e soppalco a piano 1° con scala di legno a vista e ringhiera a profili saldati in alluminio.

Alla data di avvenuto sopralluogo la u.i.u. è utilizzata, senza titolo, come locale deposito dell'attività commerciale [REDACTED] attualmente in attività al piano terra (sub 8).

L'immobile si sviluppa su piano terra e soppalco a piano 1°; si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Il locale è funzionale, con serramenti installati e pavimenti e finiture di buona manifattura. Il locale bagno posto al piano del soppalco risulta privo di porte.

Di comune utilizzo del Lotto 4 e 5 è il b.c.n.c. catastalmente identificato al Foglio 1 Particella 982 sub 10, ossia il portico antistante l'ingresso principale al locale commerciale. In aderenza al sub 10 si trova il sub 2, che oltre ad altri spazi perimetrali, identifica lo spazio antistante al fabbricato in aderenza al Viale Europa ed utilizzato come area parcheggi dai clienti dell'attività commerciale.

Nel calcolo del valore di stima finale, avendo appurato in sede di sopralluogo che la uiu sono state comunque ultimate, nei rivestimenti, nelle finiture, parzialmente o totalmente negli impianti, oltre che nella posa degli infissi esterni, al prezzo determinato nel Quesito 4 dalla media aritmetica verrà decurtato una percentuale del 30%, al fine di garantire una vendita equa della uiu, rispetto allo status quo, nel mercato immobiliare.



Procedura Esecutiva n. 101/2024 R.G.E.

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA \_Lotto 5

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

22

ASTE  
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 6**LOTTO 6:****Foglio 1 Particella 982 Subalterno 11**

Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano 2

Rendita: Euro 397,67 Categoria A/2d), Classe U, Consistenza 7,0 vani

Totale: 154 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte e): 151 m<sup>2</sup>

Alla data di avvenuto sopralluogo la u.i.u., risulta arredata e pienamente funzionante.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione; è composto da un soggiorno con angolo cucina a vista, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio ed uno studio, per un totale di superficie calpestabile pari a circa 151 mq ad esclusione della terrazza comunicante con il soggiorno che ha uno sviluppo di superficie di 3mq.

La planimetria catastale rispecchia sostanzialmente lo stato dei luoghi.

L'accesso pedonale al piano 2° è garantito da un ingresso posto sulla corte del subalterno 8, mentre internamente al fabbricato un corpo scala centrale, catastalmente identificata al Foglio 1 Particella 982 Subalterno 4, serve i piani unitamente ad un ascensore persone/merci pienamente funzionante.



## Procedura Esecutiva n. 101/2024 R.G.E.

Promossa da [REDACTED] Contro [REDACTED]



## Planimetria Catastale Agenzia del Territorio

## Immobile identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella 982 Subalterno 11

Data: 17/02/2025 - n. T198586 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Catanzaro	Dichiarazione protocollo n. CZ0024244 del 11/03/2015 <sup>1</sup>	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Satriano Viale Europa Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 982 Subalterno: 11	
Scheda n. 1	Scala 1: 200	Ingegneri Prov. Catanzaro N. 2328

## PIANO SECONDO


 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2025 - Comune di SATRIANO(1463) - < Foglio 1 - Particella 982 - Subalterno 11 >  
 VIALE EUROPA n. SNC Piano 2


Ultima planimetria in atti

Data: 17/02/2025 - n. T198586 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## Procedura Esecutiva n. 101/2024 R.G.E.

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA \_Lotto 6



Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

25



## DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 7

LOTTO 7:

**Foglio 1 Particella 982 Subalterno 12**  
 Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano 2  
 Categoria F/3

Alla data di avvenuto sopralluogo la u.i.u., risulta competa di pavimenti, finitura e serramenti esterni.

A vista si rileva la presenza dell'impianto elettrico non funzionante, con le cassette terminali sprovviste di coperchio di protezione; è mancante, inoltre del cablaggio dei fili elettrici, benché la tubazione pvc sia stata messa correttamente a dimora.

L'immobile si presenta in scarse condizioni di pulizia, è evidente il mancato utilizzo della uiu con sporcizie accumulate sui pavimenti.

L'immobile è composto da un due bagni e cinque vani, per un totale di superficie calpestabile pari a circa 151 mq ad esclusione della terrazza comunicante con il primo ambiente d'ingresso alla uiu che ha uno sviluppo di superficie di 3mq, ed un balcone di pertinenza di una camera.

Catastralmente il sub 12 risulta in categoria F3, in corso di costruzione, mentre la realtà dei luoghi restituisce una unità immobiliare perfettamente utilizzabile e vendibile, al netto dei costi di messa in esercizio dell'impianto elettrico.

L'accesso pedonale al piano 2° è garantito da un ingresso posto sulla corte del subalterno 8, mentre internamente al fabbricato un corpo scala centrale, catastalmente identificata al Foglio 1 Particella 982 Subalterno 4, serve i piani unitamente ad un ascensore persone/merci pienamente funzionante.

Nel calcolo del valore di stima finale, avendo appurato in sede di sopralluogo che la uiu sono state comunque ultimate, nei rivestimenti, nelle finiture, parzialmente o totalmente negli impianti, oltre che nella posa degli infissi esterni, al prezzo determinato nel Quesito 4 dalla media aritmetica verrà decurtato una percentuale del 30%, al fine di garantire una vendita equa della uiu, rispetto allo status quo, nel mercato immobiliare.



Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## Procedura Esecutiva n. 101/2024 R.G.E.

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Lotto 7



Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Quesito richiesto: 2

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

I beni oggetto di stima, con DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 01/02/2010 Pratica n. CZ0018424 in atti dal 01/02/2010 COSTITUZIONE (n. 192.1/2010) sono catastalmente in testa alle seguenti ditte:

[REDACTED] Proprieta' 1/3 Regime: bene personale

[REDACTED] Proprieta' 1/3 Regime: bene personale

[REDACTED] - Proprieta' 1/3 Regime: bene personale

Per ciascun Lotto le ditte indicate, detengono quota 1/3 di comproprietà.

## 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;**

Per quanto concerne la definizione dello stato di occupazione del compendio pignorato da parte terzi si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo di primo accesso, dove si rileva l'occupazione delle uiu come di seguito:

**LOTTO 1: Foglio 1 Particella 982 Subalterno 5 \_ Piano S1**

Locale deposito/magazzino utilizzato dall'attività [REDACTED] attualmente in attività al piano T(sub 8).

**LOTTO 2: Foglio 1 Particella 982 Subalterno 6 \_ Piano S1**

Locale deposito/magazzino utilizzato dall'attività [REDACTED] attualmente in attività al piano T (sub 8).

**LOTTO 3:****Foglio 1 Particella 982 Subalterno 7 \_ Piano S1**

Locale deposito/magazzino utilizzato dall'attività [REDACTED] attualmente in attività al piano T (sub 8).

**LOTTO 4:****Foglio 1 Particella 982 Subalterno 8 \_ Piano T-1**

Locale commerciale [REDACTED]

**LOTTO 5:****Foglio 1 Particella 982 Subalterno 9 \_ Piano T-1**

Locale deposito/magazzino utilizzato dall'attività [REDACTED] attualmente in attività al piano T (sub 8).

**LOTTO 6:****Foglio 1 Particella 982 Subalterno 11 \_ Piano 2**

Abitazione utilizzata dal titolare dell'attività [REDACTED] attualmente in attività al piano T (sub 8).

**LOTTO 7:****Foglio 1 Particella 982 Subalterno 12 \_ Piano 2**

Abitazione non occupata.

Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**Formalità comune a tutti i LOTTI** (Rif. All. 4)**TRASCRIZIONE del 04/09/2024 - Registro Particolare 11040 Registro Generale 13118**

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 2543 del 31/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**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;
- d. 50% delle superfici, pareti portanti, nel caso pareti in comune con immobili confinanti;
- e. 80% delle Verande\* con finiture analoghe ai vani principali
- f. 15% Giardini e aree di pertinenza Ville e Villini" Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

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

- Le superfici di balconi e lastrici solari si sommano al 25%, per i balconi fino a 25 metri quadrati. Mentre le superfici eccedenti si calcolano al 10%.
- Le superfici dei terrazzi e delle logge si calcolano al 35% fino a 25 mq, mentre le superfici eccedenti al 10%.
- Gli attici fino a 25 metri quadrati si calcolano al 40% della superficie.
- Portici e patii interni si calcolano al 35% della loro superficie.
- I cortili fino a 25 mq si sommano al 10% della loro superficie, l'eccedenza va calcolata al 2%
- I giardini fino a 25 metri quadrati si sommano fino al 15% della superficie.

- Cantine e soffitte con altezza minima di 1,5 metri si sommano al 20% della superficie.
- Garage e box auto al coperto, in caso di autorimesse collettive, si calcolano dal 45% al 60%.
- I box auto scoperti verranno sommati in base al 20% della superficie totale.

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 considerare 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.

#### • Fonti di Informazione (Rif. All. 7)

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

#### • 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. (Vedi Allegato 5). 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 accettare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dal bene periziatato. 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.

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

- min 880€/ mq      med 940 €/mq      max 1.000 €/ mq      abitazione
- min 1.100€/ mq      med 1.275 €/mq      max 1.450 €/ mq      negozio
- min 1.500€/ mq      med 540 €/mq      max 590 €/ mq      magazzino

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

- min 884€/ mq      med 1.016 €/mq      max 1.148€/ mq      abitazione
- min 899€/ mq      med 1.044€/mq      max 1.189 €/ mq      negozio
- min 321€/ mq      med 404 €/mq      max 486€/ mq      magazzino

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

- ABITAZIONE: 117 mq 135.000 € (1.153,84 €/mq)
- NEGOZIO: 100mq 120.000 € (1.200,00 €/mq)
- MAGAZZINO: 63mq 67.000 € (1.063,5 €/mq)

I valori sopra indicati sono stati messi a confronto.

Si procede effettuando una media aritmetica dei risultati ottenuti così da indicare che il più probabile valore di mercato (VI) applicabile al compendio stimato, utilizzando tale metodologia, è pari a:

**ABITAZIONE: Valore medio:**  $940 + 1.016 + 1.153,84 / 3 = 1.036,61 \text{ €/mq}$  (1.037,00 €/mq arrotondato)

**NEGOZIO: Valore medio:**  $1.275 + 1.044 + 1.200,00 / 3 = 1.173,0 \text{ €/mq}$

**MAGAZZINO: Valore medio:**  $540 + 404 + 1.063,5 / 3 = 669,2 \text{ €/mq}$  (700,00 €/mq arrotondato)

Per la determinazione del valore €/mq del bene, bisogna necessariamente tenere conto

maggiornemente della quotazione suggerita dalla media aritmetica, perché rispecchia il valore di mercato attuale di questo tipo di abitazione.

Nel caso dei subalterni catastalmente classificati in categoria F/3 (in corso di costruzione), avendo appurata in sede di sopralluogo che le uiu sono state completate, nei rivestimenti, nelle finiture, in parte negli impianti, oltre che nella posa degli infissi esterni, al prezzo determinato dalla media aritmetica verrà decurtato una percentuale del 30%, secondo ciascuna categoria catastale. Per cui per le uiu in categoria F/3 avremo:

**ABITAZIONE:** 30% di 1.037,0 €/mq = 726 €/mq

**NEGOZIO:** 30% di 1.173,0 €/mq = 822 €/mq

**MAGAZZINO:** 30% di 700,00 €/mq = 490 €/mq

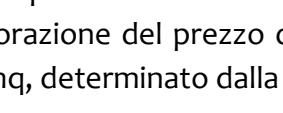
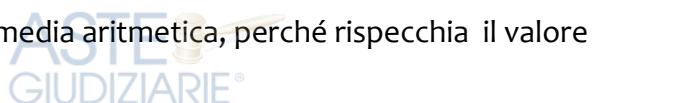


In merito al calcolo delle pertinenze:

- **Sub 8:** Balcone 2,75 mq (25 % di 11 mq)  
Corte 12,95 mq (5 % di 258,90 mq)
- **Sub 9:** Balcone 2,75 mq (25 % di 11 mq)
- **Sub 11:** Balcone 2,75 mq (25 % di 11 mq)
- **Sub 12:** Balcone 2,75 mq (25 % di 8,8 mq)

- **Osservazioni valore €/mq determinato**

Il valore aritmetico determinato per ogni u.i.u. può essere indicativamente aumentato/ridotto, 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 migliorie decorative, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, oppure di contro per valutare eventuali elementi che ne deprezzano il valore. Nel nostro caso si rileva come l'immobile, presenta condizioni ordinarie tipiche delle abitazioni popolari che certamente non presentano elementi di pregio tali da richiedere una maggiorazione del prezzo di stima €/mq. Quindi si ritiene opportuno utilizzare il prezzo di stima €/mq, determinato dalla media aritmetica.



Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

32



## Procedura Esecutiva n. 101/2024 R.G.E.

Promossa da

Identificazione Bene	Area pertinenze accessori ecc.	Area londa mq	Area totale mq	Valore euro/mq	Valore uiu Quota intera
<b>LOTTO 1</b> <b>Foglio 1 Part 982</b> <b>Sub 5</b> <b>Categ. C/2 - PS1</b>	-	327 mq	327 mq	700,0 €	<b>228.900 €</b>
<b>LOTTO 2</b> <b>Foglio 1 Part 982</b> <b>Sub 6</b> <b>Categ. C/2 - PS1</b>	-	113 mq	113 mq	700,0 €	<b>79.100 €</b>
<b>LOTTO 3</b> <b>Foglio 1 Part 982</b> <b>Sub 7</b> <b>Categ. F/3</b>	-	398 mq	398 mq	490,0 €	<b>195.020 €</b>
<b>LOTTO 4</b> <b>Foglio 1 Part 982</b> <b>Sub 8</b> <b>Categ. C/1- P1-T</b>	15,7 mq	543 mq	558,7 mq	1.173,0 €	<b>655.355,1 €</b>
<b>LOTTO 5</b> <b>Foglio 1 Part 982</b> <b>Sub 9</b> <b>Categ. F/3 - PT-1</b>	2,75 mq	543 mq	545,8 mq	822,0 €	<b>448.647,6 €</b>
<b>LOTTO 6</b> <b>Foglio 1 Part 982</b> <b>Sub 11</b> <b>Categ. A/2- P2</b>	2,75 mq	151 mq	153,8 mq	1.037,0 €	<b>159.490,6 €</b>
<b>LOTTO 7</b> <b>Foglio 1 Part 982</b> <b>Sub 12</b> <b>Categ. F/3- P2</b>	2,75 mq	151 mq	153,8 mq	726,0 €	<b>111.658,8 €</b>
<b>Total</b> € 1.878.172,10					

N.B.

- 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. 50% delle superfici, pareti portanti condivise;
- e. 25% dei balconi, terrazze e spazi esterni scoperti uso esclusivo
- f. 35% dei patii e porticati

Le consistenze dei subalterni 7, 9 e 12 catastalmente classificati in categoria F3, sono state desunte dall'elaborato planimetrico reperito dall'Agenzia del Territorio depositato da tecnico incaricato per corretta individuazione dei subalterni.

Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### 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 la predisposizione la formazione di un unico lotto di vendita:

LOTTO	Identificazione Beni	Valore finale totale della uiu a base d'asta (€)
LOTTO 1	Foglio 1 Part 982 Sub 5 Categ. C/2 – PS1	228.900 €
LOTTO 2	Foglio 1 Part 982 Sub 6 Categ. C/2 – PS1	79.100 €
LOTTO 3	Foglio 1 Part 982 Sub 7 Categ. F/3	195.020 €
LOTTO 4	Foglio 1 Part 982 Sub 8 Categ. C/1- P1-T	655.355,1 €
LOTTO 5	Foglio 1 Part 982 Sub 9 Categ. F/3 – PT-1	448.647,6 €
LOTTO 6	Foglio 1 Part 982 Sub 11 Categ. A/2- P2	159.490,6 €
LOTTO 7	Foglio 1 Part 982 Sub 12 Categ. F/3- P2	111.658,8€

### **Quesito richiesto: 6**

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

Il compendio pignorato è in testa ai seguenti proprietari:

## Proprieta' 1/3 Regime: bene personale

### Proprieta' 1/3 Regime: bene personale

## Proprieta' 1/3 Regime: bene personale

Dall'atto di pignoramento, si evince che i beni sono interamente pignorati nella quota 1/1, con riferimento a quota 1/3 per ogni ditta ivi indicata.

Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Gradice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO  
Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Perito CTU :Arch. CAPICOTTO Michela  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;*

In fase di sopralluogo si è constatato che la palazzina non è costituita in condominio, e che non vi sono spese straordinarie previste su parti comuni.

Sul Lotto non vi sono altre formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene.

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*

Il Lotto non è gravato da censo, livello o uso.

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;*

❖ Certificato Urbanistico/ Esistenza Vincoli

Il bene ubicato nel Comune di Satriano riportato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa n° 1 particella n° 982, ha la seguente destinazione urbanistica:

- “Zona B2-COMPLETAMENTO RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA”;

Si richiamano le NTA approvate con delibera n.4886 del 10/10/1994,

❖ Verifica Urbanistica e Catastale

Verifica Catastale

In fase di sopralluogo non sono state rilevate irregolarità nella rappresentazione grafica interna delle uiu. Le planimetrie catastali rispecchiano lo stato dei luoghi.

Quindi il Lotto è catastalmente CONFORME

Verifica Urbanistica

In merito alla Verifica Urbanistica dei LOTTI, ci si riporta alla risultante delle indagini urbanistiche condotte mediante depositato di istanza di accesso agli atti mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Satriano, al fine di estrarre copia conforme dei titoli edilizi individuati e relativi al compendio pignorato, al fine quindi di determinare la conformità, o meno, dello stato dei luoghi

con il titolo edilizio autorizzato.

E' stata reperita copia dell'Agibilità n.04-A/2015 emessa in data 06/05/2015 prot.n.02456/A (sub 8);

Parere Favorevole Igienico-Sanitario prot. n.697 del 5/5/2015;

Fine lavori parziale del 6/3/2015 prot.1524;

Certificati di conformità impianti;

I titoli edilizi asseriti sono i seguenti:

- **C.E. del 18/6/2001 n.19**
- **PdC 7/7/2010 con il n.17/2010;**
- **PdC Variante del 19/11/2014 con il n.23/2014;**
- **Comunicazione inizio lavori del 6/7/2011 prot.4863;**

In seguito alle indagini condotte sui citati titoli edilizi, si evince quanto segue.

- Nel PdC Variante è rimasta invariata la sagoma dell'edificio e dei singoli piani;
- Le variazioni, non computabili ai fini piano volumetrici riguardano:
  - a. posizionamento serranda aerante al p. Interrato;
  - b. tre depositi (non alimentari) con pertinenti locali adibiti
- Livello 0-1: divisione della superficie commerciale in 2 negozi e una diversa computazione della volumetria di livelli;
- Variazione ai prospetti est ed ovest per variazione forature, mentre a sud gli infissi installati a filo muratura interna;
- Recupero sottotetto uso residenziale ai fini abitativi come da CE n.19

Da raffronto grafico tra la planimetria asserita nei titoli edilizi e le planimetrie catastali depositate non si rilevano difformità.

Quindi i Lotti sono urbanisticamente CONFORMI.

### 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;*

Non sono state rilevate opere abusive (vedi quesito 9).



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, che per l'immobile non è stata prodotta alcuna certificazione energetica.

Quindi il sottoscritto CTU ha prodotto un APE (Rif. All.6 mediante software TerMus versione 42.00, per la sola uiu identificata al NCEU del Comune di Satriano al **Foglio 1 Particella 982**

**Subalterno 11\_Lotto 6**

Il software TerMus 42.00 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 1º 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 L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è aggiornato alle nuove "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (Decreto 26 giugno 2015)" che sostituiscono il D.M. 26 giugno 2009, in attuazione alla Legge 90/2013).

In dettaglio :

- Nel nuovo A.P.E. di TerMus 40.00 la classe energetica è determinata a partire dall'Edificio di Riferimento attraverso l'indice di prestazione energetica globale (EPgl somma di tutti gli indici), espresso in termini di energia primaria non rinnovabile.
- All'interno dell'A.P.E. sono chiaramente evidenziati tutti i servizi energetici presenti nell'edificio e i relativi consumi (riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento, illuminazione artificiale, ventilazione meccanica, trasporto di persone e cose).
- Le classi energetiche passano da sette a dieci (A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F, G).
- Nel nuovo Attestato sono presenti ulteriori informazioni relative alle prestazioni dell'involucro per l'estate e per l'inverno, ai consumi energetici relativi all'aliquota non rinnovabile e a quella rinnovabile, il dettaglio degli impianti presenti, gli interventi raccomandati e la stima della classe energetica raggiungibile.

**Aggiornamento alle nuove norme UNI/TS 11300**

Con l'aggiornamento alla versione 40.00, TerMus recepisce:

- la revisione della norma UNI/TS 11300-4
- la nuova norma UNI/TS 11300-5
- la nuova norma UNI/TS 11300-6

Giudice : Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal 29 giugno 2016 le nuove norme UNI/TS 11300 sono obbligatorie per la verifica dei requisiti minimi di legge e per la redazione degli APE.

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

## Distinti saluti

Pentone lì 13/09/2025

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



**Indice degli allegati:****Allegato 1:**

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale;

**Allegato 2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO**

- ✓ Elaborato planimetrico;
- ✓ Planimetrie catastali uiu;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Estratto mappa catastale;

**Allegato 3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- ✓ PdC 7/7/2010 con il n.17/2010;
- ✓ PdC Variante del 19/11/2014 con il n.23/2014;
- ✓ Comunicazione inizio lavori del 6/7/2011 prot.4863;

**Allegato 4: Elenco formalità Ispezioni Ipotecaria**

- ✓ Ispezione ipotecaria su ciascun Lotto;

**Allegato 5: Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro:**

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

**Allegato 6: APE\_ Certificato Energetico**

- ✓ APE\_Foglio 1 Particella 982 Subalterno 11\_Lotto 6;