

TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 49/2022 r.g.espr.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro



Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Custode Giudiziario Avv. LA RUSSA Carlo Maria

RELAZIONE DEFINITIVA

*Technico incaricato: Arch. Procopio Rosa
Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969
C.F. PRCRSO75H57C352S
P. Iva 03101700791*

*Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it*

ASTE GIUDIZIARIE INDICE

Premessa.	pag.	5
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.	pag.	8
Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag.	9
1. Risposta 1° quesito: 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).	pag.	11
1.1 Confini.	pag.	18
1.2 Descrizione del bene.	pag.	21
2. Risposta 2° quesito: il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	34
3. Risposta 3° quesito: 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.	pag.	35
4. Risposta 4° quesito: 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).	pag.	37
5. Risposta 5° quesito: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag.	49
6. Risposta 6° quesito: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag.	50
7. Risposta 7° quesito: 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		

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

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.

pag. 51

8. **Risposta 8° quesito:** 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.

pag. 53

9. **Risposta 9° quesito:** 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.

pag. 54

9.a **Conformità catastale.**

pag. 69

- 10 **Risposta 10° quesito:** 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 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 dell'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

pag. 72

11. **Risposta 11° quesito:** 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.

pag. 73

12. **Conclusioni.**

pag. 75

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	<ul style="list-style-type: none"> - Verbali di sopralluogo. - Accesso agli atti.
- Allegato B	<ul style="list-style-type: none"> - Stralcio estratto di mappe catastali. - Visure catastali storiche. - Planimetrie catastali. - Elaborati planimetrici.
- Allegato C	<ul style="list-style-type: none"> - Risposta Agenzia delle Entrate in merito ai contratti. - Risposta Amministratore di Condominio. - Visure ai Registri Immobiliari. - Atti di compravendita. - Pignoramento. - Trascrizione Pignoramento.
- Allegato D	<ul style="list-style-type: none"> - Rilevi fotografici. - Rilevi Stato di fatto.
- Allegato E	<ul style="list-style-type: none"> - Risposta Comune di Satriano e Soverato. - Attestazione vincoli esistenti Comune di Satriano e Soverato. - Atti Autorizzativi. - APE esistenti. - OMI.

PREMESSA.

Con provvedimento del 4 gennaio 2023 (notificato in data 10 gennaio 2023) l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Chiara DI CREDICO disponeva la nomina del sottoscritto Architetto PROCOPIO Rosa (in sostituzione dell'Arch. CALFA Raffaella) Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 49/2022 r.g.espr., promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED] per la valutazione del compendio pignorato.

In data 12 gennaio 2023 la sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandatole ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

Nomina esperto per valutazione del compendio pignorato, affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 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, 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;*
- 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 eventuali congruagli;*

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

- 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 giudiziali 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; 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 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 dell'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;
- 10) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretesato di € 200,00.

Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2), 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

“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”), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

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

Autorizza il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ed atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ed estrarne copia.

La sottoscritta, in ottemperanza, ha eseguito sopralluogo presso il compendio pignorato nelle date del 20 e 26 gennaio, 20 febbraio, 3 marzo, 7, 9 e 27 giugno 2023 (primo sopralluogo esperito entro il termine previsto) ed ha svolto l'attività di controllo del fascicolo telematico e avviato la richiesta di documentazione presente presso i Pubblici Uffici (esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate, visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale, Ufficio Tecnico del Comune di Satriano, Ufficio Tecnico del Comune di Soverato, Archivio Notarile Distrettuale, ecc.).

In data 27 marzo 2023 ha depositato la relazione preliminare, con allegata documentazione fotografica, in ordine ai punti sub 1), 2), 3) come disposto nell'ordinanza dal Sig. Giudice.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Si rappresenta che i beni di stima sono ubicati in due diversi Comuni e pertanto l'acquisizione della numerosa documentazione tecnico-amministrativa, presso gli Uffici preposti, è stata difficoltosa stante anche la complessa situazione urbanistica/edilizia dei fabbricati, come meglio descritto al paragrafo 9.

In data 30 maggio 2023 ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Catanzaro (ex Catasto) dove sono stati acquisiti molteplici documenti relativi a tutti gli immobili costituenti il compendio pignorato.

Il Comune di Soverato ed il Comune di Satriano hanno concluso rispettivamente nelle date del 31/07/2023 e del 07/08/2023 la consegna della copiosa documentazione richiesta dalla scrivente (con accesso agli atti a mezzo pec del 18/01/2023, 14/04/2023, 17/04/2023, solleciti del 15/06/2023, 17/07/2023, 19/07/2023) e recandomi in più occasioni presso i diversi Uffici Tecnici, come da verbali allegati (7/06/2023, 24/07/2023, 31/07/2023, 7/08/2023).

Sono stati altresì acquisiti presso l'agenzia delle Entrate i contratti di locazione di alcuni immobili pignorati, presso l'archivio notarile gli atti di compravendita e richiesta documentazione specifica all'Amministratore di condominio (tale ricerca e la disamina dei documenti acquisiti è stata effettuata in maniera continuativa per l'intera durata dell'incarico stante anche i numerosi immobili da stimare).

Pertanto, ha redatto la presente relazione definitiva, con allegata documentazione, come disposto nell'ordinanza dal Sig. Giudice.

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567 COMMA 2° C.P.C..

Preliminarmente, è stato esaminato il fascicolo di causa il quale risulta completo dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c..

In atti sono presenti le certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale del 22/06/2022, riferite agli immobili oggetto di pignoramento (a tutto il 15/06/2022).

La nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 28/04/2022, rep. 2636, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 17/05/2022 ai nn. R.G. 6843 e R.P. 5616,

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

è riferita a tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

La scrivente ha effettuato aggiornamento delle ispezioni ipotecarie ed ha acquisito atti di compravendita, unite in Allegato C, come meglio specificato al paragrafo 7.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Dopo aver esaminato il fascicolo di causa, al fine di individuare i beni da stimare per il successivo sopralluogo tecnico, sono state estratte le porzioni di mappa, le planimetrie e le visure catastali.

Pertanto, in data 20 gennaio 2023, alle ore 10.00, come stabilito e comunicato alle parti a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e pec, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso i beni oggetto di interesse.

Il pignoramento riguarda diversi immobili siti in Comune di Satriano, alla Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, e specificatamente n. 7 appartamenti di cui n. 1 posto al piano primo, n. 2 al piano secondo, n. 2 al piano terzo e n. 2 al piano quarto del medesimo fabbricato condominiale; altri immobili in Comune di Satriano, alla Via Pietro Nenni n.8, e specificatamente da n. 1 appartamento posto al piano terra di un fabbricato condominiale e n. 2 locali autorimessa posti al piano seminterrato del medesimo complesso immobiliare e un ulteriore immobile, sito in Comune di Soverato, alla Via Carlo Amirante, costituito da un locale adibito ad uso commerciale posto al piano terra di un fabbricato condominiale.

Alla data e ora stabilita era presente il Sig. Macrì Vito, in qualità di debitore esecutato, il quale dichiarava che l'appartamento dallo stesso occupato costituisce la sua abitazione principale (appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n. 3 del Comune di Satriano).

Data lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice, si effettuava rilievo metrico e fotografico degli immobili, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Nello specifico sono stati visionati alcuni immobili posti nel fabbricato condominiale in Satriano alla Via Orsa Minore n.3, poiché tutti gli altri immobili risultavano occupati da soggetti terzi in forza di contratti di locazione, come dichiarato a verbale dallo stesso debitore.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Ad ogni buon fine, la scrivente effettuava una visita esterna di tutti i beni, svolgendo rilievo fotografico, accertando ogni elemento ritenuto utile.

Considerato il numero degli immobili pignorati e il loro stato di occupazione, stabiliva il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 26 gennaio 2023 per favorire l'accesso presso tutti i beni.

Alle ore 11.30 venivano sospese le operazioni e redatto relativo verbale.

In data 26 gennaio 2023, alle ore 9.00, come stabilito nel precedente verbale e comunicato alle parti a mezzo pec, la scrivente si è portata presso i beni siti in Satriano.

In tale occasione erano presenti il [REDACTED] debitore esecutato [REDACTED] quest'ultimo, stante le condizioni precarie di salute del genitore, accompagnava la scrivente presso tutti gli appartamenti posti nel fabbricato condominiale sito in Satriano alla Via Orsa Minore n. 3.

È stato effettuato rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Al fine di rispondere ai quesiti si indicava a verbale la necessità di acquisire la certificazione degli impianti compresa quella delle caldaie esistenti ed eventuale A.P.E.

A tal proposito, [REDACTED] si riservava di fornire i detti documenti al momento non prontamente visionabili.

Concluse le operazioni di sopralluogo veniva redatto apposito verbale sottoscritto dagli intervenuti.

Nelle date del 20 febbraio e 3 marzo 2023, la scrivente Ctù unitamente al nominato custode giudiziario Avv. La Russa Carlo Maria, espletava ulteriori rilievi metrici e fotografici dei beni costituenti compendio pignorato compresi il locale commerciale sito in Soverato alla Via Carlo Amirante, l'appartamento ed i due locali destinati ad autorimessa auto siti in Via Pietro Nenni n.8 in Comune di Satriano.

In tali occasioni era altresì presente [REDACTED] che consentiva ai professionisti accesso presso tutti i siti.

Successivamente, in seguito alla visione di parte della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Satriano, venivano effettuati nelle date del 7, 9 e 27 giugno ulteriori sopralluoghi al fine

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

di verificare aspetti specifici relativi alla regolarità edilizia ed urbanistica dei beni come da verbali di sopralluogo trasmessi in Allegato A.

Tutto quanto sopra, sono state effettuate le ricerche finalizzate a reperire i documenti necessari alla redazione della relazione tecnica estimativa finale, con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Uffici preposti del Comune di Satriano e Soverato, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Archivio Notarile Distrettuale e Amministratore di Condominio.

Beni siti nel Comune di Satriano e di Soverato

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA 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).

Beni siti nel Comune di Satriano:

- 1. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano primo di un fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, Comune di Satriano (foglio 2, particella 91, sub 14, interno 3, piano primo).**
- 2. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano secondo di un fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, Comune di Satriano (foglio 2, particella 91, sub 6, interno 5, piano secondo).**

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

3. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano secondo di un fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, Comune di Satriano (foglio 2, particella 91, sub 7, interno 4, piano secondo).

4. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terzo di un fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, Comune di Satriano (foglio 2, particella 91, sub 3, piano terzo).

5. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terzo di un fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, Comune di Satriano (foglio 2, particella 91, sub 4, interno 6, piano terzo).

6. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano quarto di un fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, Comune di Satriano (foglio 3, particella 91, sub 12, piano quarto).

7. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano quarto di un fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, Comune di Satriano (foglio 2, particella 91, sub 13, piano quarto).

8. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata a locale autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare sito in Via Pietro Nenni n.8, località Corvo, Comune di Satriano (foglio 3, particella 506, sub 27, piano seminterrato).

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

9. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata a locale autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare sito in Via Pietro Nenni n.8, località Corvo, Comune di Satriano (foglio 3, particella 506, sub 28, piano seminterrato).

10. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terra di un complesso immobiliare sito in Via Pietro Nenni n.8, località Corvo, Comune di Satriano (foglio 3, particella 506, sub 44, piano terra, scala C).

Bene sito nel Comune di Soverato:

11. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata a locale magazzino posta al piano terra di un fabbricato condominiale, sito in Via Carlo Amirante n.35, Comune di Soverato (foglio 12, particella 38, sub 21, piano terra).

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento ai nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 sono identificate al Catasto Urbano del Comune di Satriano come di seguito specificato.

1. foglio 2, particella **91**, sub **14**, categoria A/2, classe U, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 250 mq, totale escluse aree scoperte 238 mq, rendita euro 482,89, Via Orsa Minore n. 3, interno 3, piano 1.
2. foglio 2, particella **91**, sub **6**, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 145 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita euro 256,68, Via Orsa Minore n.3, interno 5, piano 2.
3. foglio 2, particella **91**, sub **7**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, totale escluse aree scoperte 107 mq, rendita euro 201,68, Via Orsa Minore n. 3, interno 4, piano 2.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

4. foglio 2, particella **91**, sub **3**, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita euro 256,68, Via Orsa Minore n.3, piano 3.
5. foglio 2, particella **91**, sub **4**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, totale escluse aree scoperte 107 mq, rendita euro 201,68, Via Orsa Minore n. 3, interno 6, piano 3.
6. foglio 2, particella **91**, sub **12**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree scoperte 108 mq, rendita euro 201,68, Via Orsa Minore n. 3, piano 4.
7. foglio 2, particella **91**, sub **13**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita euro 220,01, Via Orsa Minore n.3, piano 4.
8. foglio 3, particella **506**, sub 27, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita euro 23,14, Via Pietro Nenni snc, piano S1.
9. foglio 3, particella **506**, sub **28**, categoria C/6, classe 5, consistenza 111 mq, superficie catastale totale 116 mq, rendita euro 183,45, Via Pietro Nenni snc, piano S1.
10. foglio 3, particella **506**, sub **44**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 126 mq, totale escluse aree scoperte 113 mq, rendita euro 238,34, Via Pietro Nenni snc, scala C, piano T.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento al n. 11 è identificato al Catasto Urbano del Comune di Soverato come di seguito specificato.

11. foglio 12, particella 38, sub 21, categoria C/2, classe 7, consistenza 62 mq, superficie catastale totale 71 mq, rendita euro 211,33, Via Carlo Amirante, n. 35, piano terra.

Coerenza: vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di trascrizione del pignoramento ed i dati catastali.



Fig. 1 – IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO - STRALCIO ORTOFOTO (fonte Google Maps).

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Fig. 2 - IMMOBILI SITI IN COMUNE DI SATRIANO, VIA ORSA MINORE N. 3 E VIA PIETRO NENNI N. 8



Fig. 3 - STRALCIO ORTOFOTO - IMMOBILE IN COMUNE DI SOVERATO, VIA CARLO AMIRANTE, n.35.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

16 di 78



Fig. 4 – STRALCIO FOGLIO DI MAPPA - FABBRICATO PART. 91 – SATRIANO, VIA ORSA MINORE N.3.



Fig. 5 – STRALCIO FOGLIO DI MAPPA - FABBRICATO PART. 506, SATRIANO, VIA PIETRO NENNI N. 8

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Fig. 6 – STRALCIO FOGLIO DI MAPPA - IMMOBILE PART. 38, SUB 21, SOVERATO, VIA CARLO AMIRANTE N.35.

Gli edifici in cui sono ricompresi gli immobili pignorati non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata come emerso dalla lettura degli atti di compravendita e dalla documentazione tecnico/amministrativa acquisita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Satriano e di Soverato.

1.1 CONFINI.

Comune di Satriano - Unità ricomprese nel fabbricato identificato al foglio 2, part. 91, sub 3, 4, 6, 7, 12, 13 e 14.

L'unità immobiliare (sub 14) posta al piano primo, libera su quattro lati, confina con ascensore e vano scala condominiale (sub 2).

L'unità immobiliare (sub 6) posta al piano secondo, libera su tre lati, confina a Nord con unità immobiliare (sub 7), con ascensore e vano scala condominiale (sub 2).

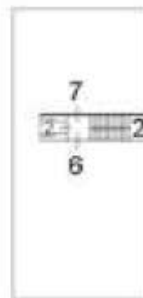
L'unità immobiliare (sub 7) posta al piano secondo, libera su tre lati, confina a Sud con unità immobiliare (sub 6), con ascensore e vano scala condominiale (sub 2).

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Piano Primo



Piano Secondo



L'unità immobiliare (sub 3) posta al piano terzo, libera su tre lati, confina a Nord con unità immobiliare (sub 4) con ascensore e vano scala condominiale (sub 2).

L'unità immobiliare (sub 4) posta al piano terzo, libera su tre lati, confina a Sud con unità immobiliare (sub 3), con ascensore e vano scala condominiale (sub 2).

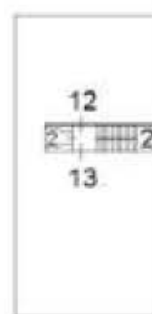
L'unità immobiliare (sub 12) posta al piano quarto, libera su tre lati, confina a Sud con unità immobiliare (sub 13), con ascensore e vano scala condominiale (sub 2).

L'unità immobiliare (sub 13) posta al piano quarto, libera su tre lati, confina a Nord con unità immobiliare (sub 12), con ascensore e vano scala condominiale (sub 2).

Piano Terzo



Piano Quarto

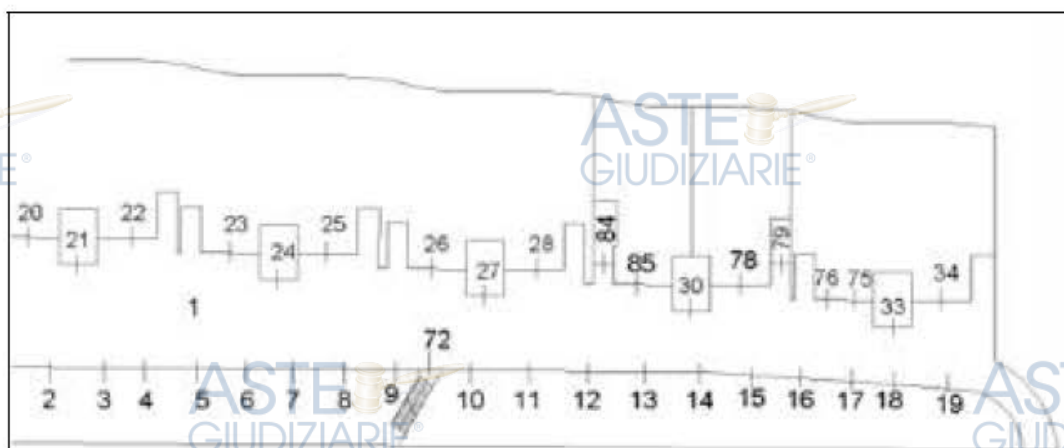


Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

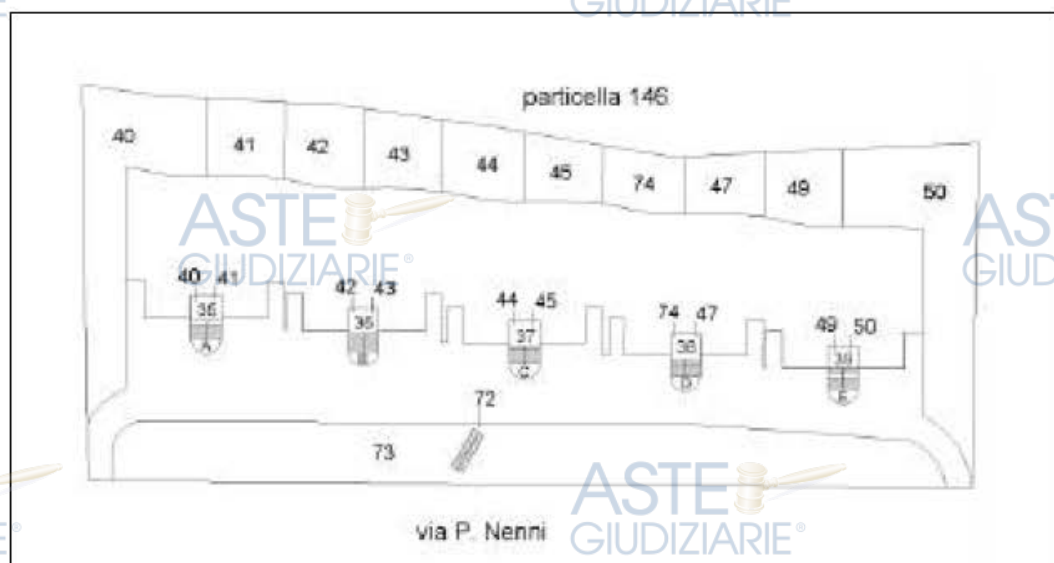
Comune di Satriano - Unità ricomprese nel fabbricato identificato al foglio 3, part. 506, sub 27, 28 e 44.

L'unità immobiliare (sub 27) posta al piano seminterrato confina per tra lati con altre unità immobiliari mentre a Sud con area di pertinenza del fabbricato in cui è ricompresa.

L'unità immobiliare (sub 28) posta al piano seminterrato confina con altre unità immobiliari mentre a Sud con area di pertinenza del fabbricato in cui è ricompresa.



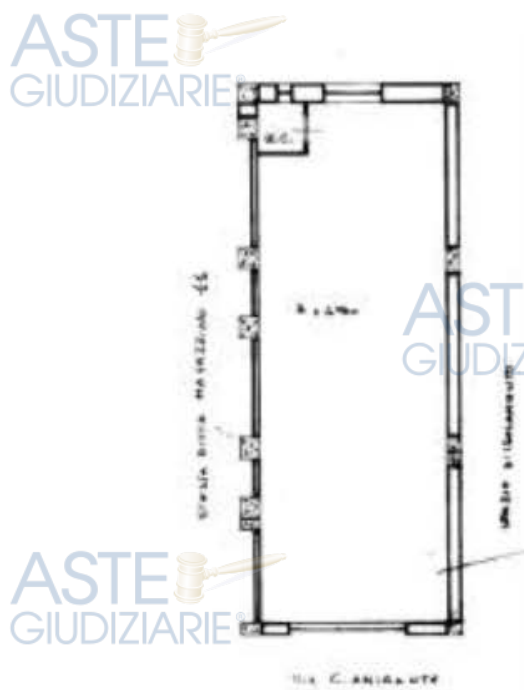
L'unità immobiliare (sub 44) posta al piano terra confina per due lati con altre unità immobiliari mentre a Sud Via Pietro Nenni.



Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Comune di Soverato - Unità ricompresa nel fabbricato identificato al foglio 12, part. 38.

L'unità immobiliare (sub 21) posta al piano terra, libera su tre lati, confina a Nord con altra unità immobiliare mentre a Ovest con Via Carlo Amirante.



1.2 DESCRIZIONE DEI BENI.

Beni siti in Comune di Satriano, Via Orsa Minore n.3, località Russomanno (foglio 2, part. 91, sub 3, 4, 6, 7, 12, 13 e 14).

I beni ricompresi nel fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n. 3, del Comune di Satriano sono unità immobiliari destinate tutte a civile abitazione.

Il fabbricato, posto in prossimità del bivio Russomanno, è situato nella zona di Satriano marina ed è costituito da cinque piani fuori terra, libero su tutti i lati, con ingresso accessibile direttamente da Via Orsa Minore.

La zona è posta a poca distanza dal vicino centro di Soverato e risulta dotata di servizi nelle immediate vicinanze.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Fig. 7 – FOTO FABBRICATO – BENI SITI IN COMUNE DI SATRIANO – VIA ORSA MINORE n. 3

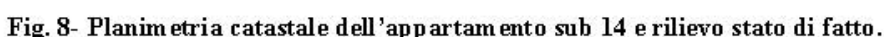
La struttura del fabbricato in cui sono ricompresi gli appartamenti é del tipo mista, intelaiatura in calcestruzzo armato, muratura esterna rifinita in parte con intonaco cementizio tinteggiato di colore giallo ed in parte con mattoncini, balconi con parapetto in parte in muratura rifinita e tinteggiata di colore giallo, infissi esterni in alluminio e tapparelle in pvc.

La finitura delle facciate esterne è in normale stato conservativo; tuttavia, sono state rilevate delle crepe a carico delle lastre di rivestimento in marmo in corrispondenza del piano terra (non oggetto di pignoramento).

Il fabbricato è dotato di ascensore accessibile dal vano scala condominiale.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da un appartamento corrispondente all'intero piano primo (sub 14) e da due appartamenti su ciascuno dei piani secondo (sub 6 - sub 7), terzo (sub 3 - sub 4) e quarto (sub 13 - sub 14), di seguito descritti.

Piano Primo



I portoncini di ingresso sono del tipo blindato. La cucina ed i due servizi igienici presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

23 di 78

Si precisa che dal balcone posto ad Ovest dell'unità immobiliare è possibile accedere ad un lastricato solare/copertura di altro immobile posto a Nord dello stesso appartamento. Su tale lastricato solare sono stati realizzati un vano adibito a cucina ed una terrazza con tettoia in legno, non riportati nella planimetria catastale e per i quali non è stato rilasciato alcun atto autorizzativo, come meglio specificato al paragrafo 9.

Appartamento subalterno 6, piano secondo. Risulta composto da ingresso, cucina pranzo, soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici, un ulteriore vano ad uso studio, ripostiglio e balconi.

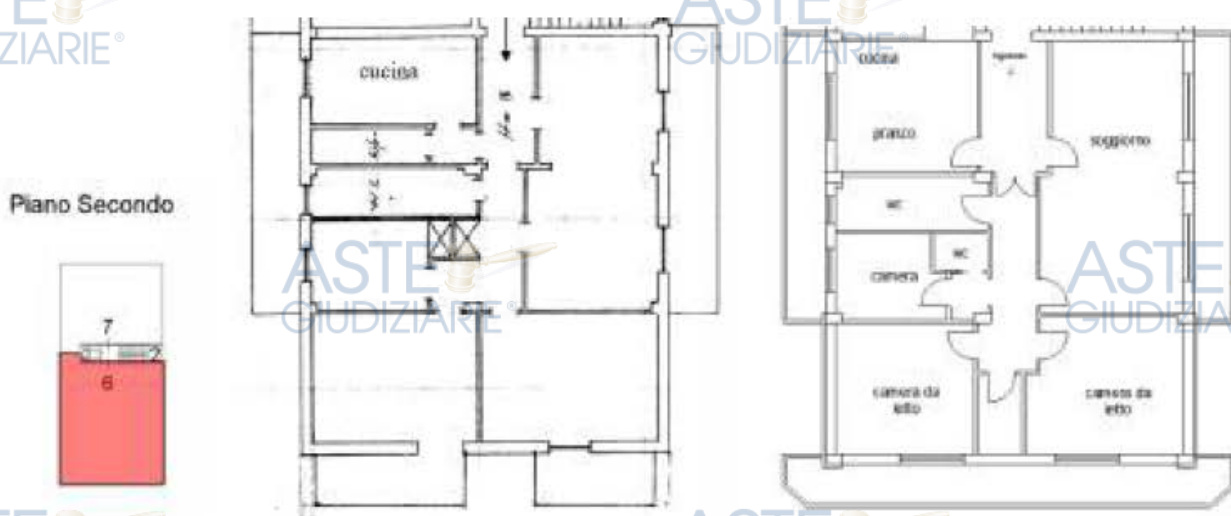


Fig. 9 - Planimetria catastale dell'appartamento sub 6 e rilievo stato di fatto.

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. La cucina ed i due servizi igienici presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione.

Dal rilievo effettuato risulta in difformità una diversa distribuzione degli spazi interni con la mancata realizzazione del locale ripostiglio posto in prossimità della cucina (con conseguente maggiore superficie della cucina stessa), un ulteriore servizio igienico, la realizzazione di un vano ad uso

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

ripostiglio tra le due camere da letto ed una diversa conformazione di alcuni balconi, come meglio specificato al paragrafo 9; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

Appartamento subalterno 7, piano secondo. Risulta composto da ingresso, cucina pranzo, soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio, ripostiglio e balconi.

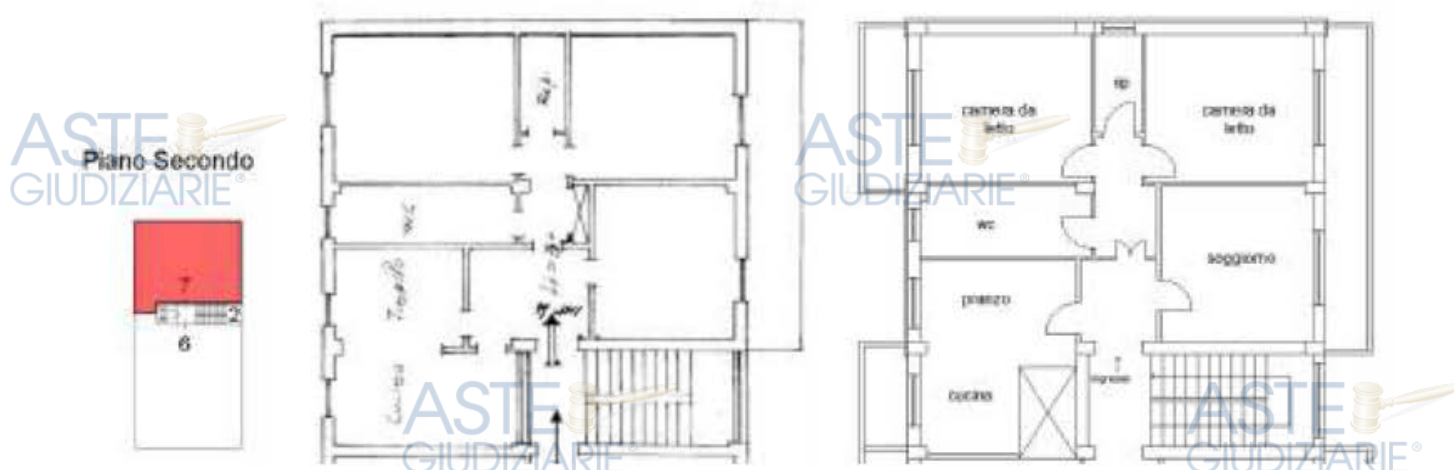


Fig. 10 - Planimetria catastale dell'appartamento sub 7 e rilievo dello stato di fatto.

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione.

Dal rilievo effettuato, in conformità, risulta realizzato il vano ascensore in corrispondenza del vano cucina e una diversa distribuzione interna con la variazione di alcuni tramezzi interni, la realizzazione del vano finestra nel ripostiglio ed una diversa conformazione dei balconi, presumibilmente realizzati in epoca successiva all'accatastamento, come meglio specificato al paragrafo 9; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Appartamento subalterno 3, piano terzo. Risulta composto da ingresso, cucina pranzo, soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, un ulteriore vano ad uso studio, ripostiglio e balconi.

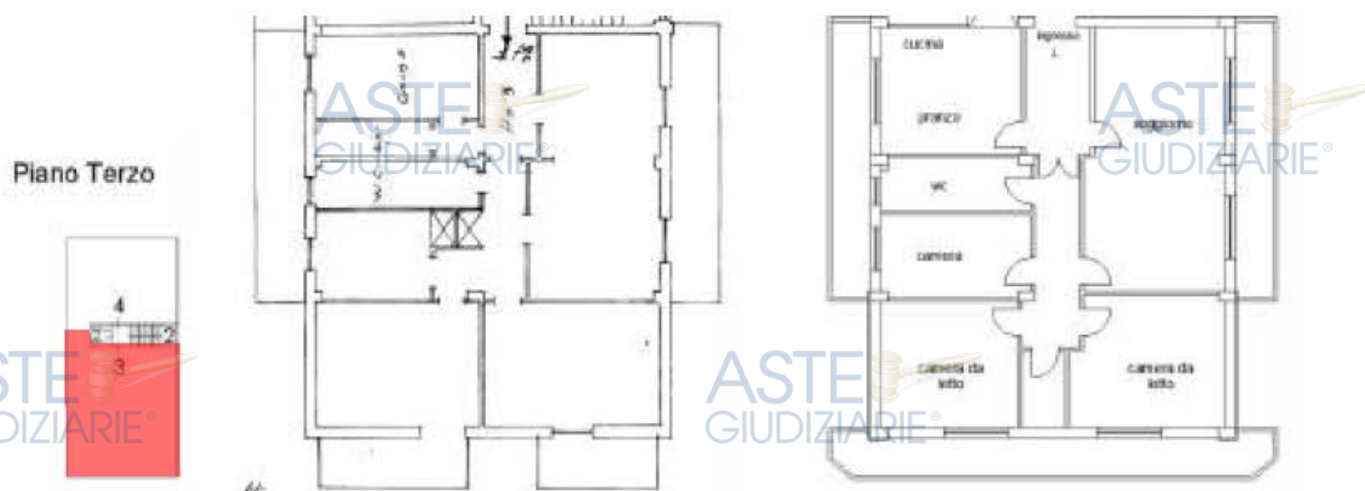


Fig. 11 - Planimetria catastale dell'appartamento sub 3 e rilievo stato di fatto.

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio.

Il portoncino di ingresso é del tipo blindato. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione.

Dal rilievo effettuato risulta in difformità una diversa distribuzione degli spazi interni con la mancata realizzazione del locale ripostiglio posto in prossimità della cucina (con conseguente maggiore superficie della cucina stessa), una maggiore dimensione del vano studio, la realizzazione di un locale ripostiglio tra le due camere da letto, diversa posizione del muro interno della camera da letto e diversa conformazione di alcuni balconi, come meglio specificato al paragrafo 9; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Appartamento subalterno 4, piano terzo. Risulta composto da ingresso, cucina pranzo, soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio, e balconi.

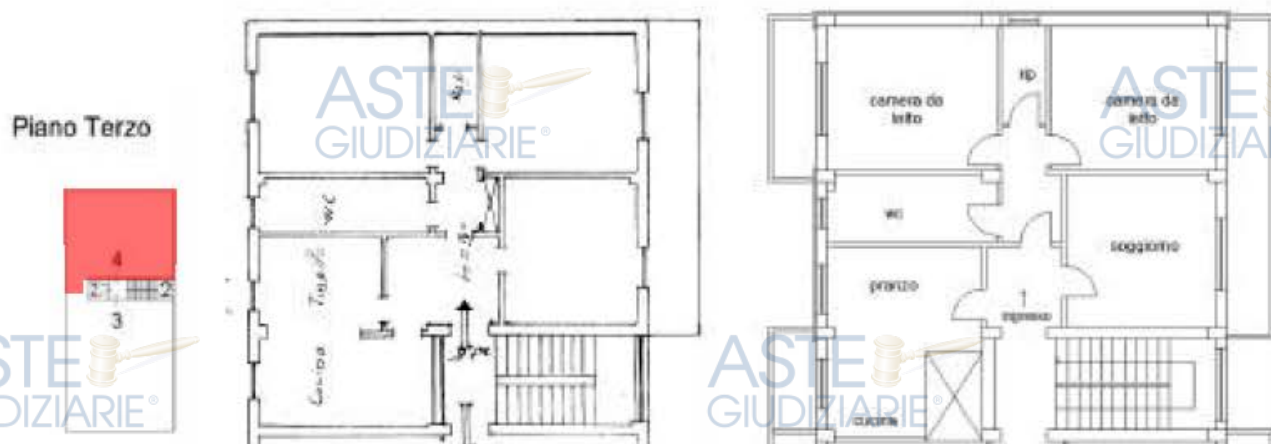


Fig. 12 - Planimetria catastale dell'appartamento sub 4 e rilievo stato di fatto.

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio.

Il portoncino di ingresso é del tipo blindato. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica.

Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione.

Dal rilievo effettuato, in difformità, risulta realizzato il vano ascensore in corrispondenza del vano cucina e una diversa distribuzione interna con la variazione di alcuni tramezzi interni, la realizzazione del vano finestra nel ripostiglio ed una diversa conformazione dei balconi, presumibilmente realizzati in epoca successiva all'accatastamento, come meglio specificato al paragrafo 9; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Appartamento subalterno 13, piano quarto. Risulta composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio e balconi.



Fig. 13 - Planimetria catastale dell'appartamento posto al piano terzo sub 13

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio.

Il portoncino di ingresso é del tipo blindato. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

L'unità immobiliare risulta in normale stato di manutenzione.

Dal rilievo effettuato risulta in difformità una diversa distribuzione interna in corrispondenza di una camera con la realizzazione di una parete interna (di colore rosso) che ha suddiviso lo stesso in due vani come meglio specificato al paragrafo 9; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Appartamento subalterno 12, piano quarto. Risulta composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio e balconi.

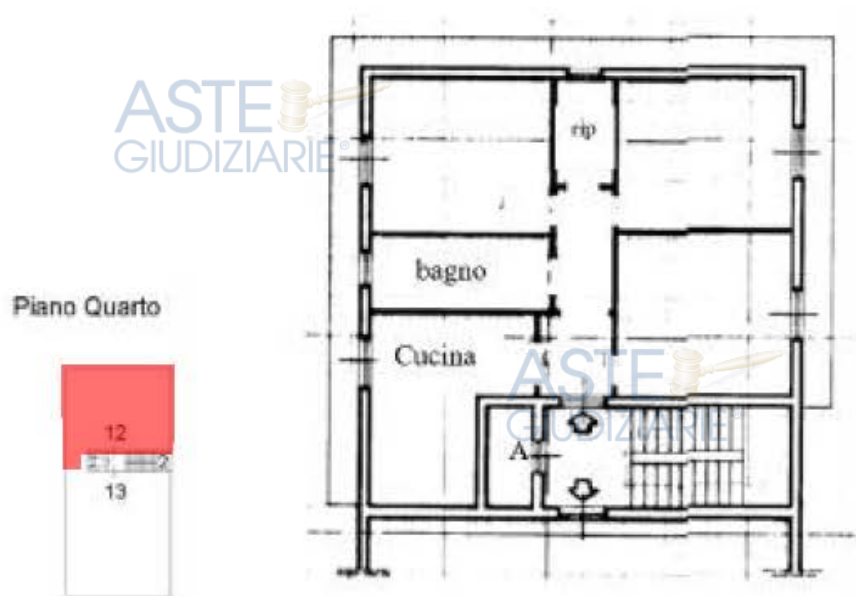


Fig. 14 - Planimetria catastale dell'appartamento posto al piano terzo sub 12

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Comune di Satriano. Beni siti in Via Pietro Nenni n. 8 (foglio 3, part. 506, sub 27, 28, 44).

I beni siti in Via Pietro Nenni n. 8, località Corvo, in Comune di Satriano, sono costituiti da un appartamento (sub 44) posto al piano terra di un fabbricato condominiale denominato residence Cecinia e da due locali accatastati come autorimesse poste al piano seminterrato del medesimo complesso immobiliare, identificati con i subalterni 27 e 28.

Il residence è posto nella zona di Satriano Marina a poca distanza dal vicino centro di Soverato e risulta dotata di servizi nelle immediate vicinanze.



Fig. 15 – Foto fabbricato – Appartamento piano terra.



Fig. 16 – Foto fabbricato – piano seminterrato

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Appartamento subalterno 44, piano terra. Risulta composto da zona ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, due servizi igienici, due camere da letto, un vano adibito a studio, un'ampia terrazza e un giardino sul retro.

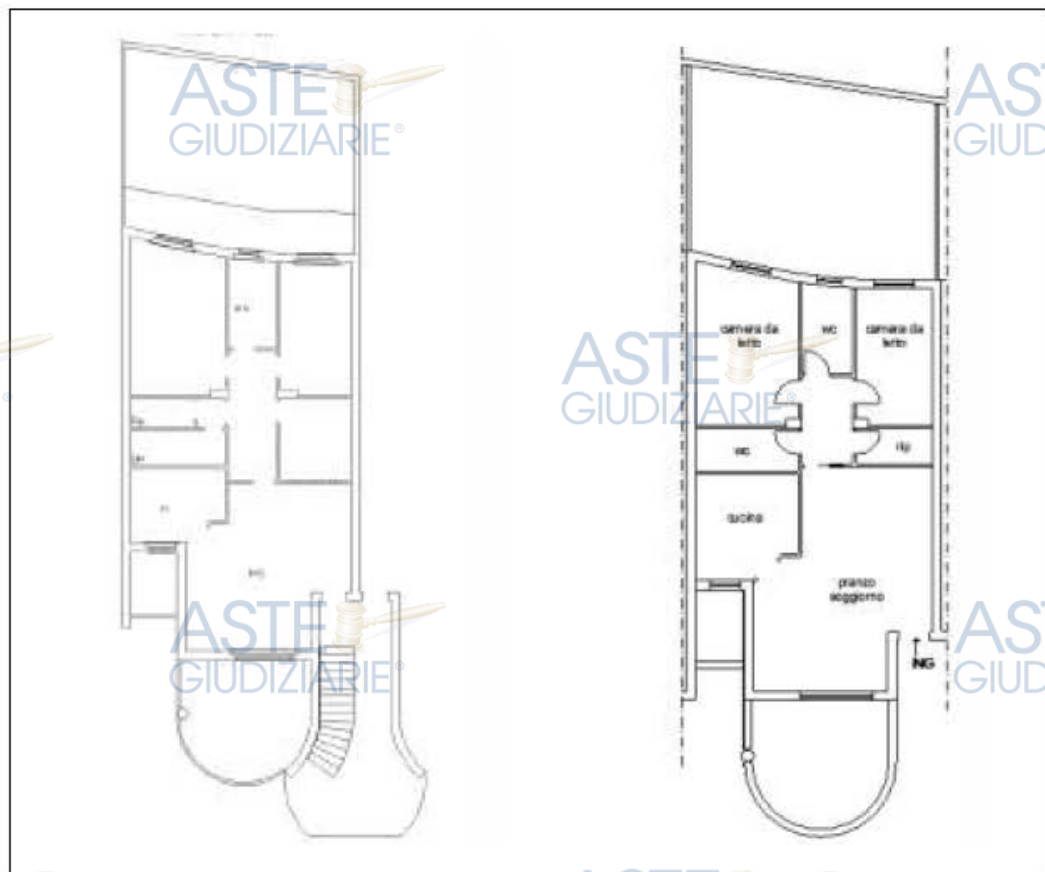


Fig. 17 – Planimetria catastale dell'appartamento sub 44 e rilievo stato di fatto

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc. Il portoncino di ingresso é del tipo blindato. La cucina ed i due servizi igienici presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. L'immobile é in normale stato di manutenzione. Per l'unit  immobiliare non   stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, tuttavia lo stesso   dotato di certificato di agibilit  come indicato al paragrafo 9. Dal sopralluogo   emersa, in diffomit , una diversa distribuzione interna con variazione della conformazione del vano cucina, la realizzazione di un ulteriore servizio igienico e la creazione di un locale ad uso ripostiglio.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Autorimessa subalterno 27, piano seminterrato.

Il locale è costituito da un unico vano adibito, alla data del sopralluogo, a locale magazzino/deposito.

Presenta pareti intonacate e tinteggiate e l'ingresso è dotato di serranda metallica di chiusura.

Anche per tale immobile sono state riscontrate delle difformità come meglio specificato al paragrafo 9. Al momento del sopralluogo il locale risultava completamente occupato da materiale vario che ha consentito una difficoltosa ispezione.



Fig. 18 - Planimetria dell'appartamento posto al piano terra sub 27

Autorimessa subalterno 28, piano seminterrato.

Il locale è costituito da un unico ampio vano al momento del sopralluogo adibito a deposito.

Si presenta allo stato rustico senza alcun tipo di finitura, con pareti tamponate in mattoni e la realizzazione del solo massetto. L'ingresso è dotato di serranda metallica di chiusura. Per l'immobile sono state riscontrate delle difformità come indicato al paragrafo 9.

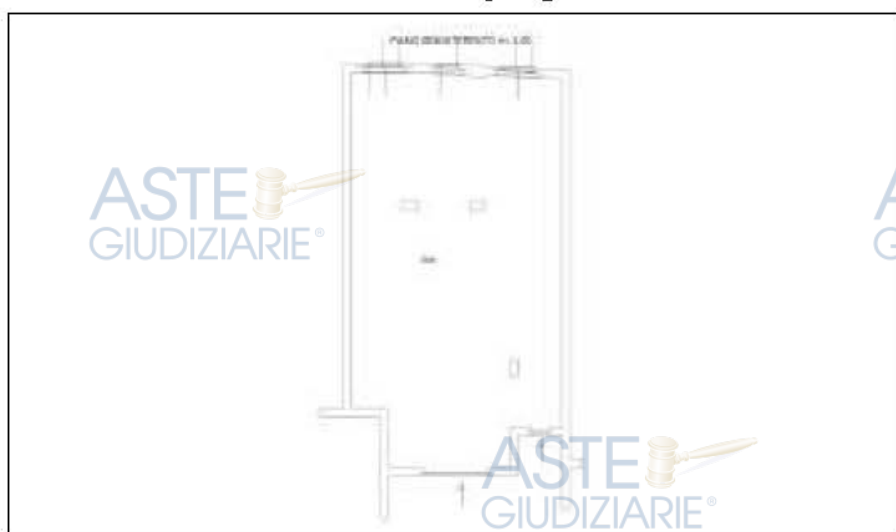


Fig. 19 - Planimetria dell'appartamento posto al piano terra sub 28

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Bene siti in Comune di Soverato, Via Carlo Amirante n. 35 (foglio 12, part. 38, sub 21).

Locale magazzino subalterno 21, piano terra. Il locale è costituito sostanzialmente da un unico grande vano con servizio igienico, diviso a mezzo arredi in due zone di cui quella anteriore adibita a vendita e quella posteriore a laboratorio. Inoltre, risulta realizzato un soppalco in ferro con relativa scala non riportato sull'elaborato planimetrico catastale e per il quale non è stata rintracciato alcun titolo autorizzativo. L'immobile presenta pavimenti in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in pannelli nella zona a vendita e ampia vetrina.



Fig. 20 – Bene sito in Comune di Soverato – Via Carlo Amirante

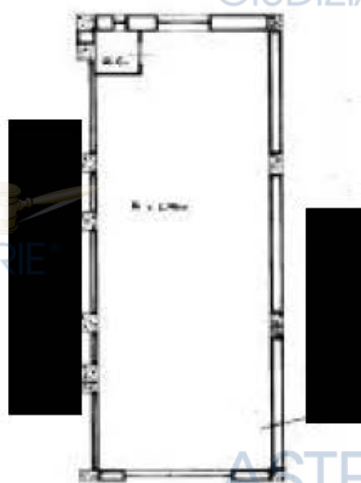


Fig. 21 – Planimetria del locale posto al piano terra sub 21

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

**2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE'
L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.**

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di piena proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato, e specificatamente:

- le unità immobiliari identificate al Catasto al foglio 2, particella 91, sub 12, 13, 14, 3, 4, 6 e 7 (site in Via Orsa Minore n. 3 del Comune di Satriano) in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Gallelli Vincenzo, del 01/06/1965, rep. 44754, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 22/06/1965, al n 10355. Con tale atto [REDACTED] ha acquistato il terreno su cui successivamente è stato edificato il fabbricato che ricomprende le unità pignorate;
- le unità immobiliari identificate al Catasto al foglio 3, particella 506, sub 27, 28 e 44 (site in Via Pietro Nenni n. 8 del Comune di Satriano) in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Andreacchio Antonio, del 23/10/2007, rep. 66640/20089, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 12/11/2007, ai nn. R.G.20450 e R.P. 13265. Con tale [REDACTED] ha acquistato gli immobili pignorati;
- l'unità immobiliare identificata al Catasto al foglio 12, particella 38, sub 21 (sita in Via Carlo Amirante n. 35 in Comune di Soverato) in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Martelli Luigi, del 15/06/1978, rep. 18240, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 03/07/1978, ai nn. R.G. 10567 e R.P.9583. Con tale atto [REDACTED] ha acquistato l'immobile pignorato.

I documenti afferenti in Allegato C.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

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.

I beni oggetto di stima alla data del sopralluogo **risultano tutti occupati** ad eccezione di alcuni immobili come di seguito specificato.

Nello specifico, i beni siti in Comune di Satriano:

1. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub 14, piano primo **risulta occupata dal debitore esecutato** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile.**
L'immobile risulta abitazione principale dell'esecutato, come si evince dagli atti presenti nel fascicolo telematico.
2. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub 6, piano secondo, **risulta occupata da** [REDACTED] **in forza di contratto di locazione** registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/03/2012 con scadenza in data 30/09/2024.
3. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub 7, piano secondo, **risulta occupata da** [REDACTED] **in forza di contratto di locazione del** 18/09/2020 con scadenza in data 17/09/2024.
4. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub 3, piano terzo, **risulta occupata da** [REDACTED] **in forza di contratto di locazione del** 28/04/2016 con scadenza in data 31/05/2024. Si evidenzia che il contratto di locazione riporta erroneamente il sub 4 invece che il sub 3.
5. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub 4, piano terzo, **risulta libera non occupata.**
6. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub 12, piano quarto, **risulta occupata dalla** [REDACTED] **in qualità di collaboratrice domestica del debitore esecutato, senza contratto di locazione.**

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

7. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub 13, piano quarto, **risulta occupata** dalla [REDACTED] **in forza di contratto di locazione** registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/03/2012 con scadenza in data 31/08/2025.
8. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 3, part. 506, sub 44, piano terra, **risulta occupata** da [REDACTED] **in forza di contratto di locazione** del 21/02/2012.
9. Unità immobiliare – autorimessa – identificata al foglio 3, part. 506, sub 27, piano seminterrato, **risulta occupata** [REDACTED] **in forza di contratto di locazione** del 21/02/2012.
10. Unità immobiliare – autorimessa – identificata al foglio 3, part. 506, sub 28, piano seminterrato, **risulta non occupata**.

Bene sito in Comune di Soverato:

11. Unità immobiliare – locale adibito ad uso commerciale – identificata al foglio 12, part. 38, sub 21, piano terra, **risulta occupata** [REDACTED] l.r.p.t. [REDACTED] **in forza di contratto di locazione** registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 27/12/2016 (risolto in data 23/12/2022).

Ad ogni buon fine la scrivente, al fine di **verificare quanto riscontrato ed eventuale data di aggiornamento dei contratti**, ha effettuato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate per appurare tali aspetti e la stessa Agenzia, con lettera pec, ha comunicato che sia per gli immobili riferibili a quelli in Satriano (foglio 2, part. 91, sub 4, 6, 7 e 13) e sia per quello sito in Comune di Soverato (foglio 12, part. 38, sub 21) risultano i contratti di locazione sopra indicati (Allegato C).

Il pignoramento del 28/04/2022, repertorio n. 2636, risulta trascritto in data 17/05/2022 ai nn. R.G. 6843 e R.P. 5616.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

4. 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: [REDACTED] PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE).

Il criterio di stima adottato è quello comparativo diretto ponderato per punti di merito.

Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare tenendo conto delle caratteristiche del bene in esame e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi in quanto si applicano dei "punti di merito" correttivi al valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, la scrivente ha proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo degli immobili quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc..

La definizione dei coefficienti applicativi (su base 1) è correlata alle caratteristiche degli immobili che possono essere così riepilogate:

Caratteristiche dell'immobile	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Caratteristiche posizionali intrinseche
<ul style="list-style-type: none">▪ Ubicazione (vicinanza al centro o poli-terziari, ambientali, culturali)▪ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali di base, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche e ambientali)▪ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panorama, rumore)▪ Contesto sociale	<ul style="list-style-type: none">▪ Tipologia insediativa▪ Tipologia costruttiva▪ Livello di piano▪ Età e stato di manutenzione▪ Disegno distributivo▪ Panoramicità o visibilità▪ Orientamento▪ Soleggiamento▪ Luminosità▪ Ventilazione▪ Salubrità

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 1, comparandole con quelle di riferimento.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	
	Servizi	0,10	
	Disponibilità verde	0,10	
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	
	Panoramicità	0,03	
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	
	finiture	0,05	
	Impianti e ascensore	0,15	
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	
	vetustà	0,05	
	obsolescenza	0,05	
TOTALE		1,00	

Tabella 1 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO

Al fine di esprimere il più probabile valore di stima degli immobili, la scrivente ha preliminarmente analizzato l'andamento del mercato immobiliare attraverso lo studio di pubblicazioni quale "Andamento del mercato immobiliare – settore residenziale" edito dall'Agenzia delle Entrate, "Analisi sull'andamento del prezzo medio e delle compravendite" elaborato da ANCE e ulteriori informazioni tratte da Tecnoborsa, ecc., ed ha acquisito dati di mercato attraverso le quotazioni immobiliari locali edite dall'Agenzia delle Entrate nella specifica zona e riferito alla tipologia dei beni da stimare che hanno consentito la più verosimile stima del valore dell'immobile e, comunque, si sono assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, tenendo conto anche della contrazione del mercato immobiliare locale. La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, accessibilità, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

La superficie commerciale degli immobili utilizzata a base del calcolo per la stima è stata rilevata in fase di sopralluogo e confrontata con gli atti catastali e gli atti di assenso comunali, riferibile agli atti autorizzativi nella previsione del ripristino di quanto assentito, e di seguito indicato.

Comune di Satriano, unità ricomprese nel fabbricato identificato al foglio 2 part.91.

Appartamento, piano primo, sub 14, superficie commerciale 250 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 238 mq e della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 12 mq).

Appartamento, piano secondo, sub 6, superficie commerciale 144 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 135 mq e la somma della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 9 mq).

Appartamento, piano secondo, sub 7, superficie commerciale 106 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 100 mq e della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 6 mq).

Appartamento, piano terzo, sub 3, superficie commerciale 144 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 135 mq e la somma della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 9 mq).

Appartamento, piano terzo, sub 4, superficie commerciale 106 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 100 mq e della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 6 mq).

Appartamento, piano quarto, sub 12, superficie commerciale 108 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 100 mq e della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 8 mq).

Appartamento, piano quarto, sub 13, superficie commerciale 142 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 135 mq e della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 7 mq).

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Comune di Satriano, unità ricomprese nel fabbricato identificato al foglio 3 part.506.

Appartamento, piano terra, sub 44, superficie commerciale 126 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 113 mq e della superficie omogeneizzata delle pertinenze pari a 13 mq).

Autorimessa, piano seminterrato, sub 27, superficie commerciale 17 mq.

Autorimessa, piano seminterrato, sub 28, superficie commerciale 116 mq.

Comune di Soverato, unità ricomprese nel fabbricato identificato al foglio 2, part.38.

Locale deposito, sub 38, superficie commerciale 71 mq.

Per quanto attiene al mercato locale, appare necessario precisare che il territorio del Comune di Satriano, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al primo semestre del 2023 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone e nello specifico gli immobili siti in via Orsa Minore sono ricompresi nella "E1" Fascia suburbana/zona Laganosa (colore rosa) mentre gli immobili siti in via Pietro Nenni nella "E2" Fascia suburbana/zona Litoranea (colore rosa), come rappresentato nelle Figure 22 e 23 di seguito riportate.

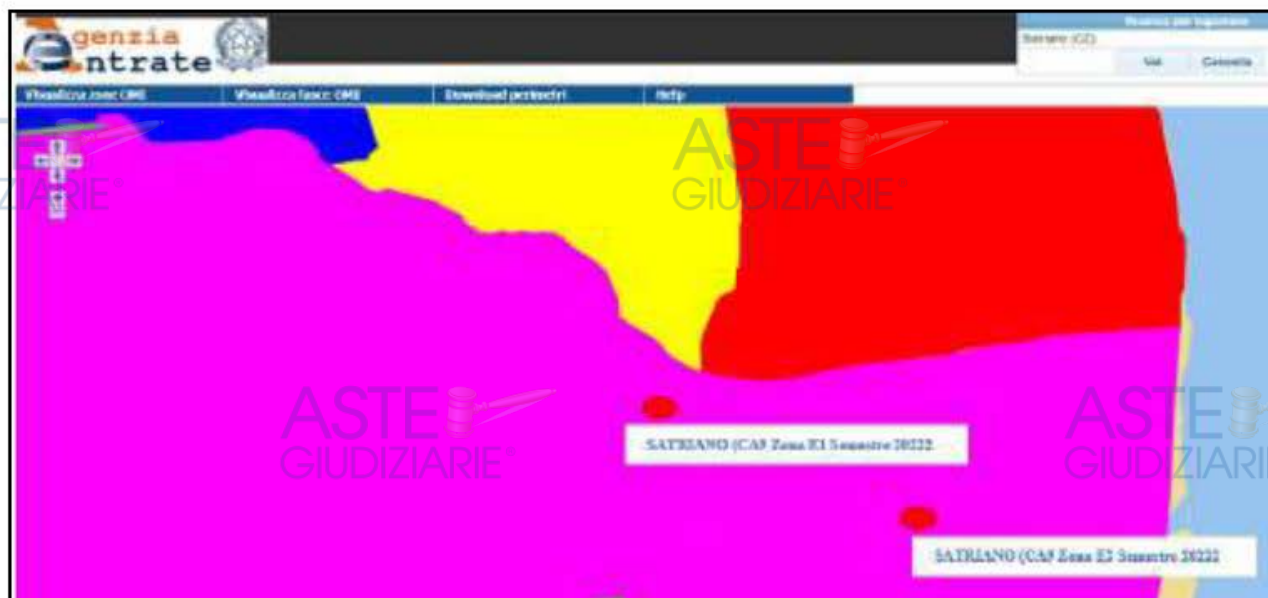


FIG. 22 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "E1 - E2" – PRIMO SEMESTRE 2023.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



FIG. 23 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. “E1 - E2” – PRIMO SEMESTRE 2023.

Il territorio del Comune di Soverato, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al primo semestre del 2023 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone; quella in cui è ricompreso il bene da stimare é la “B1” Fascia centrale/via Amirante (colore rosso) come rappresentato nelle Figure 24 e 25 di seguito riportate.



FIG. 24 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. “E1 - E2” – PRIMO SEMESTRE 2023.



FIG. 25 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. “E1 - E2” – PRIMO SEMESTRE 2023.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), Figura 26, riferita alla tipologia "residenziale" per il primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) per la "E1" Fascia suburbana/zona Laganosa del Comune di Satriano ha fornito i risultati di seguito riportati.

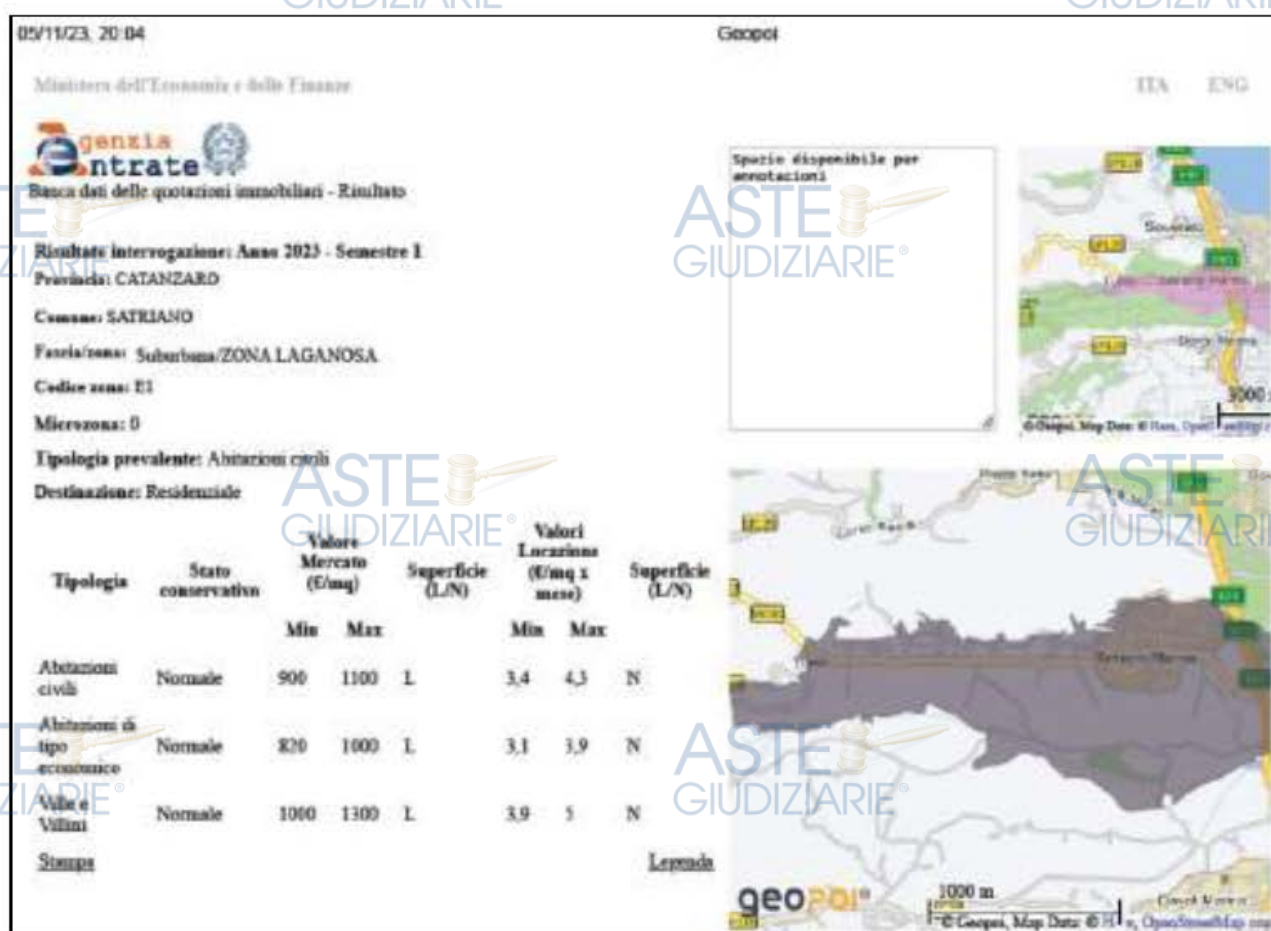


FIG. 26 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "E1" – PRIMO SEMESTRE 2023.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), Figura 27, riferita alla tipologia "residenziale e magazzini" per il primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) per la "E2" Fascia suburbana/zona Litoranea del Comune di Satriano ha fornito i risultati di seguito riportati.



FIG. 27 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "E2" – PRIMO SEMESTRE 2023.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
 Perito Arch. PROCOPIO Rosa

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), Figura 28, riferita alla tipologia "magazzini e negozi" per il primo semestre 2023 "B1" Fascia centrale/via Amirante del Comune di Soverato ha fornito i risultati di seguito riportati.

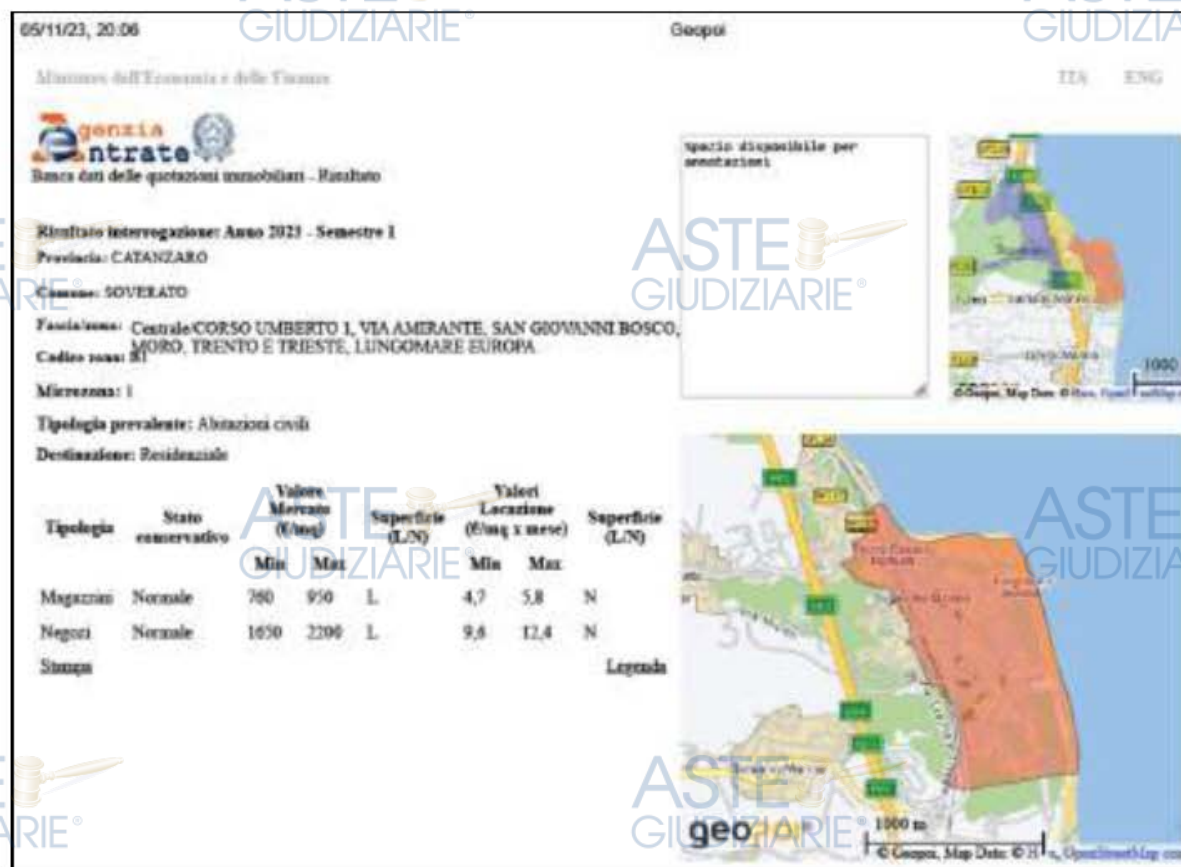


FIG. 28 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "B1" – PRIMO SEMESTRE 2023.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

È stata effettuata una ricerca (novembre 2023) presso la Banca Dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), Figura 29, in riferimento alla tipologia “residenziale” e “autorimessa” per le zone “E1” ed “E2” per gli immobili siti nel Comune di Satriano.

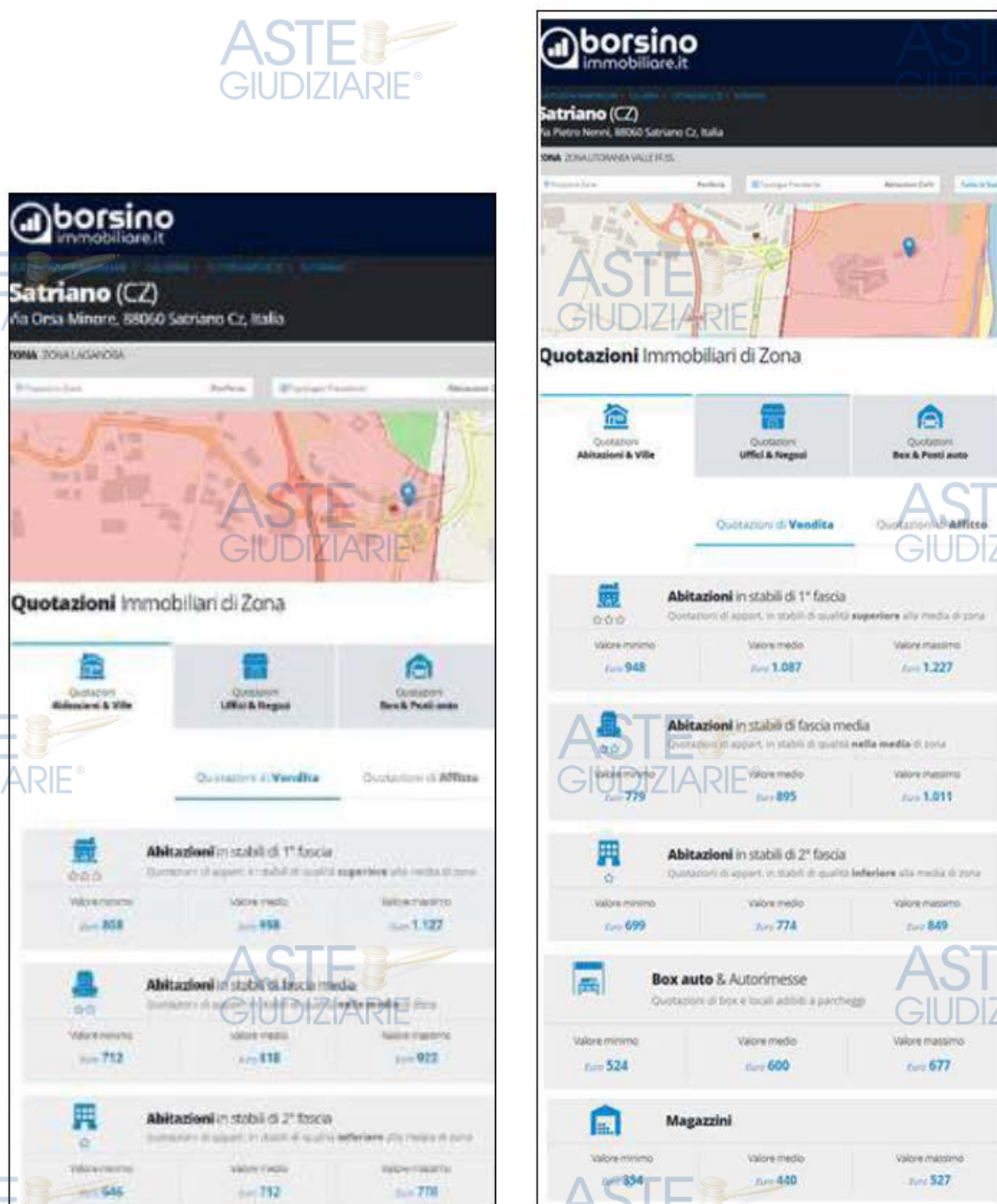


FIG. 29 – RISULTATO INTERROGAZIONE BORSINO IMMOBILIARE – PRIMO SEMESTRE 2023

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

È stata effettuata una ricerca (novembre 2023)

Figura 30, in riferimento alla tipologia “magazzini e negozi” per la zona “B1” per l’immobile sito nel Comune di Soverato.

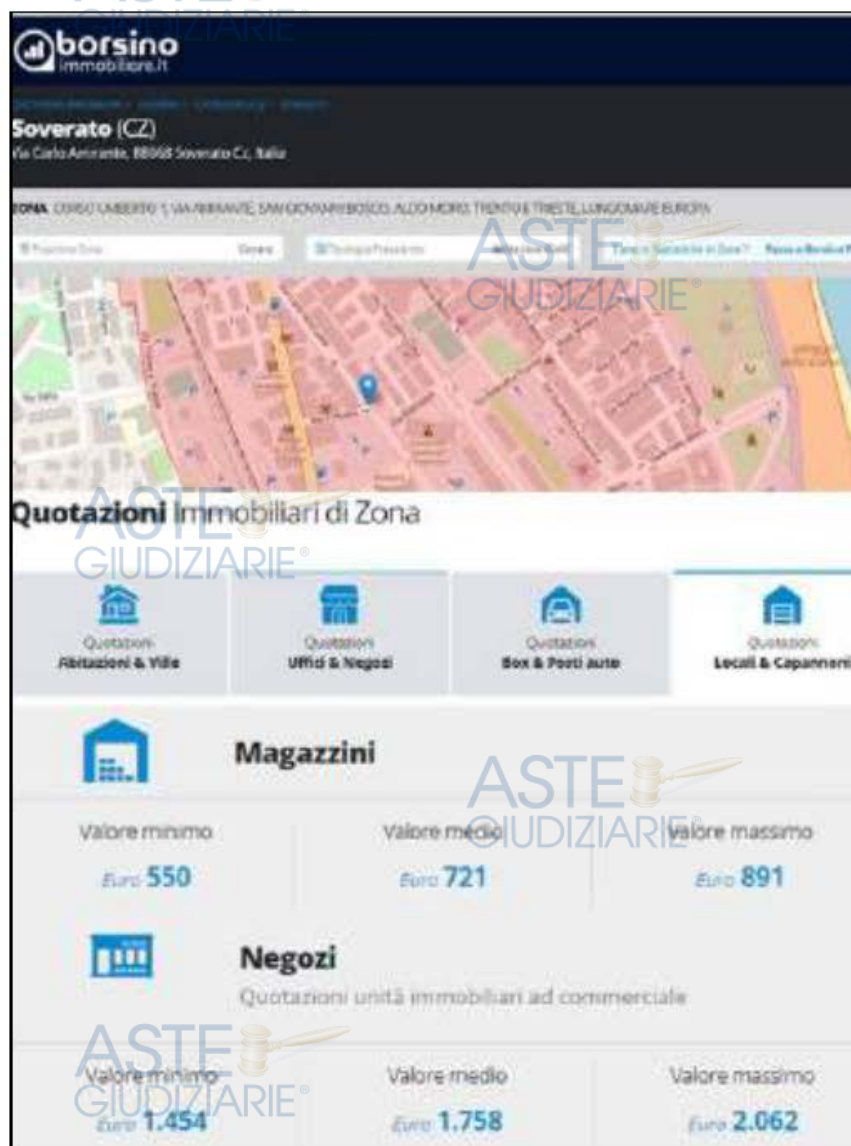


FIG. 30 – RISULTATO INTERROGAZIONE BORSINO IMMOBILIARE – PRIMO SEMESTRE 2023

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Ebbene a parere della scrivente per gli immobili siti in Comune di Satriano alla via Orsa Minore appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 1.000, in linea con i dati riscontrati.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	0,10
	Servizi	0,10	0,10
	Disponibilità verde	0,10	0,10
	Totale	0,30	0,30
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	0,10
	Panoramicità	0,03	0,03
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	0,07
	Totale	0,20	0,20
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	0,14
	finiture	0,05	0,03
	Impianti	0,15	0,12
	Totale	0,35	0,29
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	0,05
	vetustà	0,05	0,03
	obsolescenza	0,05	0,03
	Totale	0,15	0,11
TOTALE		1,00	0,90

Tabella 2 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO IMMOBILI

Valore unitario “corretto” = €/mq 1.000 x 0,90 = 900 €/mq, in linea con le quotazioni immobiliari rilevate per la specifica zona.

Pertanto, considerate le superficie commerciali degli immobili e il valore unitario “corretto”, i più probabili valori di stima degli immobili ricompresi nel fabbricato identificato al **foglio 2 part.91**, via Orsa Minore, sono di seguito indicati.

- 1) Appartamento, piano primo, **sub 14** = 250 mq x 900 €/mq = **€ 225.000.**
- 2) Appartamento, piano secondo, **sub 6** = 144 mq x 900 €/mq = **€ 129.600.**
- 3) Appartamento, piano secondo, **sub 7** = 106 mq x 900 €/mq = **€ 95.400.**
- 4) Appartamento, piano terzo, **sub 3** = 144 mq x 900 €/mq = **€ 129.600.**

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

5) Appartamento, piano terzo, **sub 4** = $106 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} = \text{€ } 95.400.$

6) Appartamento, piano quarto, **sub 12** = $108 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} = \text{€ } 97.200.$

7) Appartamento, piano quarto, **sub 13** = $142 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} = \text{€ } 127.800.$

Si rappresenta che nel seguito di relazione sono trattate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale al fine di determinare il valore di vendita, come sintetizzato al paragrafo 12.

Per quanto riguarda l'appartamento sito in Comune di Satriano alla via Pietro Nenni, in località Corvo, in funzione dello stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc e di quanto riportato al paragrafo 1.2 riguardo la descrizione dell'immobile e degli impianti ad esso asserviti, appare congrua la scelta di un valore unitario pari a €/mq 1.200 in linea con le quotazioni immobiliari in riferimento a compravendite recenti.

In riferimento alle unità immobiliari site al piano seminterrato, per come descritto al paragrafo 9, la scrivente al fine di determinare il più probabile valore di stima dei locali ha preso in riferimento sia i valori relativi a locali ad uso deposito e sia quelli relativi ad uso autorimessa e in funzione dello stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc e di quanto riportato al paragrafo 1.2 riguardo la descrizione degli immobili e degli impianti ad essi asserviti, appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 550 in linea con le quotazioni immobiliari in riferimento a compravendite recenti.

Poiché il sub 28 risulta da completare e si presenta allo stato di "rustico" è stato stimato un costo per il completamento degli intonaci, la pitturazione, la pavimentazione e le opere di finitura ottenendo un valore unitario pari a €/mq 350.

Pertanto, considerate le superficie commerciali degli immobili e il valore unitario di riferimento i più probabili valori di stima degli immobili **ricompresi nel fabbricato identificato al foglio 3 part.506, via Pietro Nenni**, sono di seguito indicati.

8) Unità immobiliare, piano seminterrato, **sub 27** = $17 \text{ mq} \times 550 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.350.$

9) Unità immobiliare, piano seminterrato, **sub 28** = $116 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq} = \text{€ } 40.600.$

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

10) Appartamento, piano terra, sub 44 = $126 \text{ mq} \times 1.200 = \text{€ } 151.200$.

Si rappresenta che nel seguito di relazione sono trattate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale al fine di determinare il valore di vendita, come sintetizzato al paragrafo 12.

Per il locale sito in Soverato per quanto descritto al paragrafo 9 si ritiene che il valore di stima sia pari a 1.900 €/mq in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile che lo rendono particolarmente appetibile.

Pertanto, considerata la superficie commerciale dell'immobile e il valore unitario di riferimento il più probabile valore di stima dell'immobile **identificato al foglio 2, part.38, sub 21, via Carlo Amirante**, è pari a

11) Unità immobiliare, sub 21 = $71 \text{ mq} \times 1.900/\text{mq} = \text{€ } 134.900$.

Si rappresenta che nel seguito di relazione sono trattate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale al fine di determinare il valore di vendita, come sintetizzato al paragrafo 12.

5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

Il compendio immobiliare, a parere della scrivente, può essere suddiviso in lotti in quanto le unità immobiliari ricomprese nei fabbricati possono essere individuate quali beni compravendibili separatamente pur mantenendo inalterata la condivisione di parti comuni (risultano sempre facenti parte del medesimo fabbricato). Pertanto, a parere della scrivente, risulta economicamente vantaggioso proporre una divisione in lotti del compendio pignorato come di seguito indicato.

Beni siti in Comune di Satriano.

Lotto 1 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub 14, piano primo, via Orsa Minore n.3.

Lotto 2 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub 6, piano secondo, via Orsa Minore n.3.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Lotto 3 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub 7, piano secondo, via Orsa Minore n.3.

Lotto 4 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub 3, piano terzo, via Orsa Minore n.3.

Lotto 5 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub 4, piano terzo, via Orsa Minore n.3.

Lotto 6 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub 12, piano quarto, via Orsa Minore n.3.

Lotto 7 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub 13, piano quarto, via Orsa Minore n.3.

Lotto 8 - Unità immobiliare – autorimessa – identificata al foglio 3, part. 506, sub 27, piano seminterrato, via Pietro Nenni n. 8.

Lotto 9 - Unità immobiliare – autorimessa – identificata al foglio 3, part. 506, sub 28, piano seminterrato, via Pietro Nenni n. 8.

Lotto 10 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 3, part. 506, sub 44, piano terra, via Pietro Nenni n. 8.

Bene sito in Comune di Soverato.

Lotto 11 - Unità immobiliare – locale adibito ad uso commerciale – identificata al foglio 12, part. 38, sub 21, piano terra, via Carlo Amirante n.35.

6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di **piena proprietà per la quota di 1/1 del Sig.**

[REDACTED] debitore esecutato in forza degli atti di compravendita sopra indicati.

I beni, a parere della scrivente, non possono essere comodamente divisibili in quanto la conformazione planimetrica, gli impianti, li rendono economicamente vantaggioso nella loro

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

unitarietà, senza quindi spese rilevanti o limitazioni a carico di inverosimili quote tali da produrre un notevole deprezzamento degli stessi, in relazione alla normale utilizzazione dei beni indiviso. Pertanto, poiché si ritiene che i beni non siano comodamente divisibile non è stato redatto il progetto di divisione.

7.



Si evidenzia che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Soverato e Satriano. Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Conformità edilizia e catastale.

Per gli immobili sono state rilevate delle difformità edilizie e catastali. Tali aspetti sono dettagliatamente esposti ai paragrafi 9 e 9.a.

Piano di lottizzazione ad iniziativa privata. Convenzione Urbanistica.

Il pignoramento riguarda anche alcune unità immobiliari ricomprese nel fabbricato sito in Via Pietro Nenni n. 8 in Satriano ed identificato al foglio 3 part. 506, facente parte della Tipologia Lotto 3 del Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata sita in Località Corvo, la cui edificazione ha previsto la stipula di una Convenzione urbanistica tra i lottizzanti ed il Comune di Satriano.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Con la Convenzione viene stabilito che i lottizzanti si impegnano a realizzare a proprie cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e impianto di depurazione compresi gli allacciamenti alla rete elettrica, fognante, idrica, telefonica e gas e si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e tutti gli impianti e i manufatti elencati nell'art.4 della Convenzione al momento del rilascio delle licenze di agibilità degli edifici e del loro collaudo finale.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere è a carico della lottizzante fino alla data della loro consegna al Comune.

Inoltre, come riportato all'art.12 della stessa Convenzione, "qualora i lottizzanti procedano ad alienazione delle aree lottizzate dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune.

In caso diverso, e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i lottizzanti ed i loro successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

La Convenzione di Lottizzazione, a firma del Notaio Andreacchio Antonio 23/05/2002, rep.n.34296, risulta trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 07/06/2002 ai nn. R.G. 10429 e R.P. 8082, trasmessa in Allegato C alla presente.

Fabbricato, parti comuni, spese condominiali.

Per gli immobili siti in Satriano e ricompresi nel fabbricato identificato al foglio 3, part. 506, sono state riscontrate spese condominiali scadute e non pagate.

Il fabbricato é amministrato dall'Avvocato Iorfida Elsa Maria.

Quest'ultima, con mail, ha comunicato alla scrivente che le spese condominiali insolute di competenza [REDACTED] nell'ultimo anno ammontano a € 379,27.

I documenti afferenti sono trasmessi in Allegato C.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Dall'Attestazione dei Vincoli rilasciati dal Responsabile del Procedimento del Comune di Satriano in data 07/08/2023 prot. n.3814/1 e 3814/2 si evince che il Comune non è dotato di piano di ricognizione degli usi civici e, pertanto, non può certificare la sussistenza di detto gravame.

Dall'Attestazione dei Vincoli rilasciati dal Responsabile del Settore del Comune di Soverato in data 31/07/2023 prot. n.10170, si evince che in attesa della ricognizione del perito non è possibile stabilire se l'area è gravata o meno dal vincolo di usi civici.

I documenti afferenti in Allegato E.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni ed è risultato quanto segue. I documenti afferenti si trasmettono in Allegato C.

Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Catanzaro del 21/10/2019, rep. 1441, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 10/12/2021 ai nn. R.G. 17088 e R.P.1338.

L'ipoteca grava sui beni oggetto di stima.

Pignoramento Immobiliare: a favore di Banca [REDACTED] del 28/04/2022, rep. n. 2636, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 17/05/2022 ai nn. R.G. 6843 e R.P. 5616.

La trascrizione del pignoramento grava sul compendio 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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.**

I beni oggetto di stima non risultano gravati da censo, livello o uso civico come si evince dall'Attestazione dei Vincoli rilasciata dal Responsabile del Procedimento del Comune di

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Satriano (del 07/08/2023 prot. n.3814/1 e 3814/2) e dal Comune di Soverato (del 31/07/2023 prot. n.10170).

Nello specifico per il fabbricato identificato al foglio 2, part.91, del Comune di Satriano si evince che il bene, nello Strumento Urbanistico vigente, risulta compreso nella "Zona Territoriale Omogenea B2/23 – Zona di completamento Edilizio".

Per il fabbricato identificato al foglio 2, part. 506, del comune di Satriano si evince che il bene, nello Strumento Urbanistico vigente, risulta compreso nella "Zona Territoriale Omogenea C2/14 – Zona di espansione", ed è assoggettato al vincolo di distanza dei territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia ai sensi del comma 1, lett. a dell'art.142 del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

I documenti afferenti in allegato E.

9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

La scrivente C.T.U. ha eseguito ricerche presso gli archivi del Comune di Satriano, Soverato e l'Agenzia del Territorio.

Preliminarmente, si rappresenta che all'Ufficio preposto del Comune di Satriano e di Soverato sono stati richiesti a mezzo pec molteplici atti, tra cui titoli autorizzativi, certificato di destinazione urbanistica con specificazione dei vincoli esistenti, agibilità, atti di demolizione.

Presso il Comune di Satriano in data 7 giugno 2023 la scrivente ha effettuato accesso agli atti con verbale acquisizione documenti registrato al protocollo del Comune col n.000535 e successivi del 24 e 31 luglio 2023.

Inoltre, in data 7 agosto 2023 il Responsabile del Procedimento del Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano trasmetteva attestazione dei vincoli prot. n.3814/1 e 3814/2.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Il Responsabile del Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Soverato ha dato riscontro a mezzo nota del 31 luglio 2023 prot. n. 10161 in merito alla documentazione tecnica richiesta e con nota del 31 luglio 2023 prot.n. 10170 per gli aspetti relativi ai vincoli dell'area.

Pertanto, quanto di seguito rappresentato si basa sulla detta comunicazione e su quanto riscontrato dalla scrivente dalla visione dei documenti presenti nel fascicolo del Comune.

Unità immobiliari identificate al foglio 2, part 91, sub 3, 4, 6, 7, 12, 13 e 14 siti in Satriano, via Orsa Minore n. 3.

Le unità immobiliari, costituite da abitazioni, sono ricomprese all'interno di un fabbricato realizzato negli anni '60 in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Satriano in data 5 febbraio 1968 [REDACTED] per "la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, con locali al piano terra da adibire a caseificio e magazzini da costruire in località Russomanno" (totale 4 piani fuori terra di cui n. tre adibiti a civile abitazione) e autorizzazione del Genio Civile di Catanzaro con prot.n. 8909 del 19/08/68 (non rintracciato negli atti del Comune).

In seguito, il fabbricato è stato interessato da varianti edilizie realizzate senza autorizzazione, in regime di abusivismo edilizio, per le quali è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 06 del 16/02/1996 per la sopraelevazione del fabbricato di un ulteriore piano, quest'ultimo costituito da due appartamenti al piano quarto e la realizzazione di un locale artigianale al piano terra. Agli atti del Comune è stata rintracciata l'istanza di condono, l'accatastamento delle due unità immobiliari costituenti il piano in elevazione e la sola Concessione Edilizia in Sanatoria senza la relativa documentazione (elaborati grafici, relazione tecnica, ecc.) e il certificato di idoneità statica relativo all'intero Fabbricato del 28/07/1985, depositato presso il Genio Civile di Catanzaro in data 8 marzo 2019, e perizia giurata delle opere da condonare del 28/07/1995.

La mancata visione dei documenti allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria non consente di valutare lo stato di fatto degli immobili alla data della stessa sanatoria; tuttavia, dalla documentazione catastale degli appartamenti costituenti il piano quarto in elevazione (oggetto di sanatoria) si evince che sulle planimetrie catastali viene riportato l'ingombro del vano ascensore non riportato sulle planimetrie degli immobili ai piani sottostanti e quindi presumibilmente già

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

55 di 78

realizzato alla data della sanatoria ma senza aggiornamento delle planimetrie catastali degli appartamenti sottostanti già presenti in banca dati sin dal 1971.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Satriano sono state inoltre rintracciate diverse pratiche edilizie tra cui alcune aventi ad oggetto anche la manutenzione esterna del fabbricato. Queste ultime, alcune delle quali sono risalenti ad epoca successiva alla sanatoria, risultano non rilasciate a cause di richieste di integrazione da parte dell'Ufficio preposto del Comune e presumibilmente mai integrate dagli interessati; tuttavia, l'analisi di tali documenti con l'indicazione dello stato di fatto all'epoca della richiesta ha consentito di rilevare lo stato degli immobili e collocarli in determinati periodi temporali.

Infine, è stata rintracciata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.36/2018 riferita appartamento identificato con il sub 14 (ex sub 8 e sub 9), posto al piano primo, per la fusione di due unità immobiliari in unica abitazione ed interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, completa di collaudo finale e asseverazione del tecnico del 26/06/2018 prot.n.5559.

In data 30/05/2023, è stato effettuato un accesso presso il Catasto dove sono stati acquisiti molteplici documenti anche se, come si evince dal verbale di accesso agli atti redatto in contraddittorio, molte pratiche non sono state rinvenute negli archivi del Catasto.

Ebbene, dalla visione dei documenti acquisiti presso il Comune, dalle planimetrie catastali e dai diversi sopralluoghi esperiti sono state riscontrate delle difformità urbanistiche e catastali nel seguito indicate per ogni singola unità immobiliare.

Unità Immobiliare sub 14, piano primo. L'immobile risulta conforme a quanto riportato nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività 36/2018 e alla planimetria catastale depositata; tuttavia è stato riscontrato che dal balcone posto ad Ovest dell'unità immobiliare è possibile accedere ad un lastricato solare/copertura di altro immobile posto a Nord dello stesso appartamento. Su tale lastricato solare sono stati realizzati un vano adibito a cucina ed una terrazza con tettoia in legno, non riportati nella planimetria catastale e per i quali non è stato rilasciato alcun atto autorizzativo.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Fig. 31- Piano primo sub 14 - Confronto tra la planimetria "assentita" e stato di fatto.

Tale stato di fatto, dalle ricerche effettuate dalla scrivente, risulterebbe già esistente nell'anno 2018. Tali manufatti, a parere della scrivente, non possono essere in alcun modo sanati e dovrebbero essere rimossi con la previsione del ripristino dello stato dei luoghi attuabile con una "S.C.I.A. per messa in pristino" prevedendo anche eventuale distacco degli impianti presenti.

Ad ogni buon fine, poiché tale appendice non è parte integrante dell'immobile pignorato (sub 14) si potrà procedere con l'esclusione della stessa mediante la chiusura del cancello metallico già esistente e posto sul balcone dell'appartamento in prossimità dell'accesso alla terrazza.

Spese presumibili: Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Costo Contributi Comunali: € 100.

Costo demolizione/distacchi e interventi minori: € 5.200.

Costo complesso presumibile: € 6.300.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Per l'immobile non è stato riscontrato il certificato di agibilità; stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito agli interventi sopra descritti, prevedendo anche eventuale messa in sicurezza degli impianti in aderenza alla normativa specifica.

Unità Immobiliare sub 7, piano secondo.

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme a quanto autorizzato ad eccezione di una diversa distribuzione interna in quanto è stato ricavato all'interno dell'attuale cucina il vano ascensore condominiale (realizzato successivamente) e diverso posizionamento di alcuni tramezzi, la realizzazione di un vano finestra in corrispondenza del locale ripostiglio, ed una diversa conformazione dei balconi.



Fig. 32- Piano secondo sub 7 - Confronto tra la planimetria "assentita" e stato di fatto.

Poiché, come detto, non è stata rintracciata la documentazione relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1996, esiste il certificato di idoneità statica del fabbricato (successivo a tali interventi) e non sono stati rintracciati altri atti di assenso oltre alla sanatoria, a parere della scrivente per l'appartamento è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna, prevedendo verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Per l'immobile non è stato riscontrato il certificato di agibilità; stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito alla sanatoria delle dette opere, prevedendo anche eventuale messa in sicurezza degli impianti in aderenza alla normativa specifica.

Unità Immobiliare sub 6, piano secondo.

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme a quanto autorizzato ad eccezione di una diversa distribuzione interna in corrispondenza del vano cucina che risulta più ampio a causa della mancata realizzazione del locale ripostiglio e disimpegno, realizzazione di un servizio igienico e di un locale ripostiglio, diversa posizione del muro interno della camera da letto e diversa conformazione di alcuni balconi.

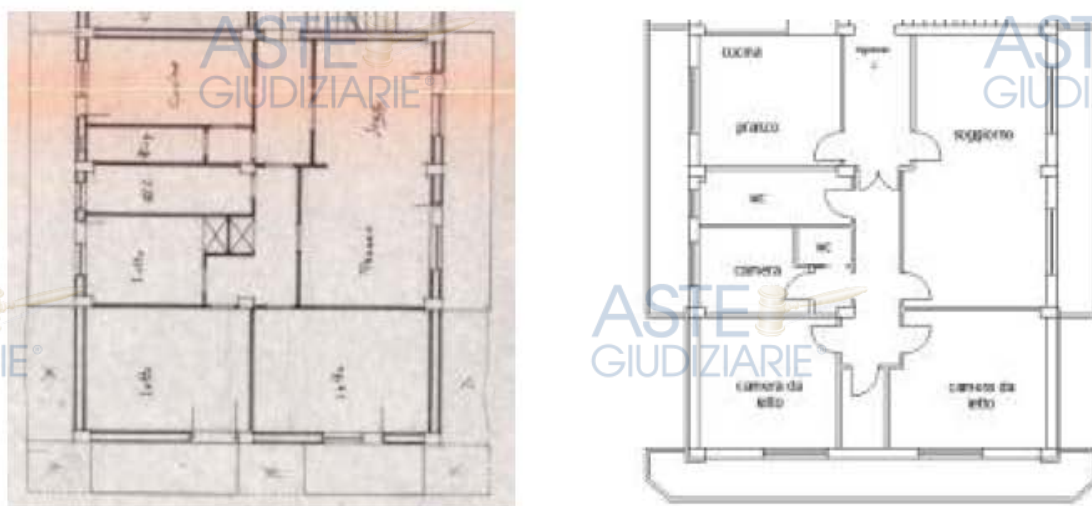


Fig. 33- Piano secondo sub 6 - Confronto tra la planimetria "assentita" e stato di fatto.

Poiché, come detto, non è stata rintracciata la documentazione relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1996, esiste certificato di idoneità statica del fabbricato (successivo a tali interventi), e non sono stati rintracciati altri atti di assenso oltre alla sanatoria, a parere della scrivente, per l'appartamento è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna prevedendo verosimilmente i seguenti costi:

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Per l'immobile non è stato riscontrato il certificato di agibilità; stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito alla sanatoria delle dette opere, prevedendo anche eventuale messa in sicurezza degli impianti in aderenza alla normativa specifica.

Unità Immobiliare sub 4, piano terzo. L'appartamento risulta sostanzialmente conforme a quanto autorizzato ad eccezione di una diversa distribuzione interna in quanto è stato ricavato all'interno dell'attuale cucina il vano ascensore condominiale (realizzato successivamente) e diverso posizionamento di alcuni tramezzi, la realizzazione di un vano finestra in corrispondenza del locale ripostiglio, ed una diversa conformazione dei balconi.

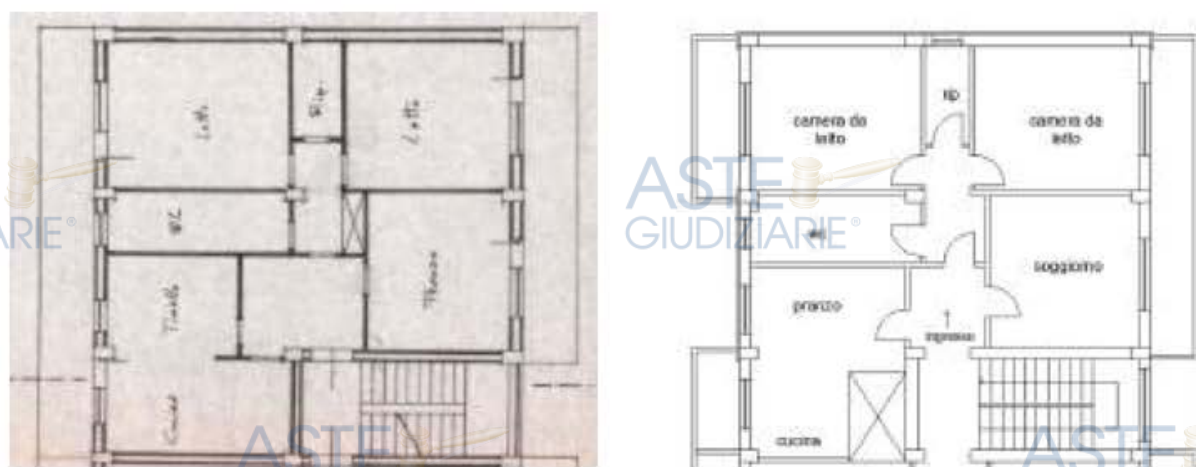


Fig. 34- Piano terzo sub 4 - Confronto tra la planimetria "assentita" e stato di fatto.

Poiché, come detto, non è stata rintracciata la documentazione relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1996, esiste certificato di idoneità statica del fabbricato (successivo a tali interventi), e non sono stati rintracciati altri atti di assenso oltre alla sanatoria, a parere della scrivente, per

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

l'appartamento è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna prevedendo verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Per l'immobile non è stato riscontrato il certificato di agibilità; stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito alla sanatoria delle dette opere, prevedendo anche eventuale messa in sicurezza degli impianti in aderenza alla normativa specifica.

Unità Immobiliare sub 3, piano terzo. L'appartamento risulta sostanzialmente conforme a quanto autorizzato ad eccezione di una diversa distribuzione interna in corrispondenza del vano cucina che risulta più ampio a causa della mancata realizzazione del locale ripostiglio e di disimpegno, realizzazione di una camera di maggiori dimensioni (per la mancata realizzazione di disimpegno) e di un locale ripostiglio, diversa posizione del muro interno della camera da letto e diversa conformazione di alcuni balconi.

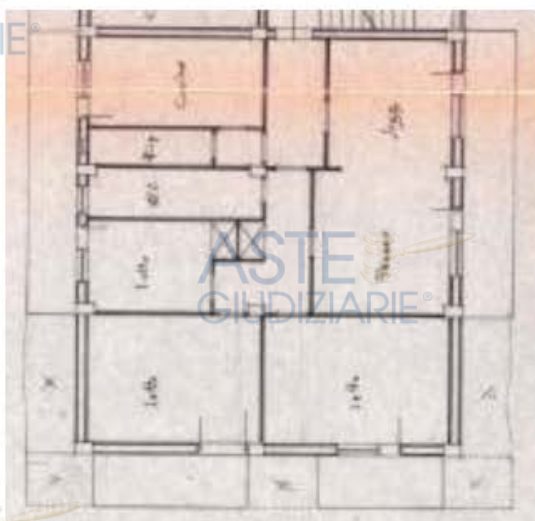


Fig. 35 - Piano terzo sub 3 - Confronto tra la planimetria "assentita" e stato di fatto.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Poiché, come detto, non è stata rintracciata la documentazione relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1996, esiste certificato di idoneità statica del fabbricato (successivo a tali interventi), e non sono stati rintracciati altri atti di assenso oltre alla sanatoria, a parere della scrivente, per l'appartamento è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna prevedendo verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Per l'immobile non è stato riscontrato il certificato di agibilità; stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito alla sanatoria delle dette opere, prevedendo anche eventuale messa in sicurezza degli impianti in aderenza alla normativa specifica.

Unità Immobiliare sub 12, piano quarto. L'appartamento non presenta difformità.

Unità Immobiliare sub 13, piano quarto. L'appartamento risulta sostanzialmente conforme ad eccezione di una diversa distribuzione interna in corrispondenza di una camera che risulta interessata dalla realizzazione di una parete interna che comporta la divisione della stessa in due vani.



Fig. 36 - Piano quarto sub 13 – Sovrapposizione tra la planimetria "assentita" e stato di fatto.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Questa difformità risulterebbe realizzata successivamente alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1996 e poiché non sono stati rintracciati altre autorizzazioni oltre la sanatoria a parere della scrivente per l'appartamento è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna prevedendo verosimilmente i seguenti costi:
Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Per l'immobile non è stato riscontrato il certificato di agibilità; stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito alla sanatoria delle dette opere, prevedendo anche eventuale messa in sicurezza degli impianti in aderenza alla normativa specifica.

Unità immobiliari identificate al foglio 3, part. 506, sub 44, 27 e 28 siti in Comune di Satriano, località Corvo, via Pietro Nenni n. 8.

Le unità immobiliari sono ricomprese nel fabbricato condominiale costituente la "tipologia edilizia - Lotto 3" del "Piano di Lottizzazione in località Corvo del Comune di Satriano" proposto dalla "società Cecina 90 s.r.l. e altri".

Tale fabbricato è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire N. 15 del 18/05/2005 e Certificato di Collaudo depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Catanzaro prot.n. 23040 del 29/10/2008.

Per l'appartamento (sub 44) risulta rilasciato il certificato di agibilità n.15/2010, prot.n.5678 del 16/07/2010.

Il fabbricato si compone di n.5 vani scala ciascuno dei quali serve quattro appartamenti (due al piano terra e due al piano primo), sottotetti e al piano seminterrato delle autorimesse.

Ebbene dalla visione dei documenti acquisiti presso il Comune, dalle planimetrie catastali e dai diversi sopralluoghi esperiti presso l'appartamento posto al piano terra (sub 44) e presso le

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

autorimesse poste al piano seminterrato (sub 27 e sub 28) sono state riscontrate delle difformità urbanistiche e catastali nel seguito indicate per ogni singola unità immobiliare.

Autorimessa sub 27, piano seminterrato.

Nel progetto assentito tale locale costituiva il vano scala di distribuzione del fabbricato. In difformità a quanto autorizzato non risulta realizzata la rampa di scale, la porta interna di collegamento agli altri locali e quella esterna di accesso in quanto il locale è stato realizzato quale unità autonoma con un nuovo ingresso da corte comune (che ha modificato in parte la sagoma del locale) ed utilizzato al momento del sopralluogo ad uso deposito.

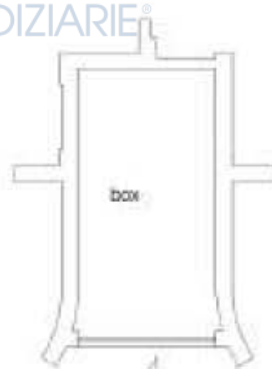
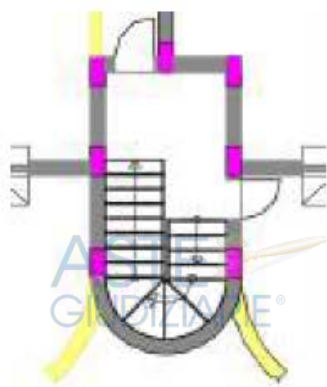


Fig. 37 - Piano seminterrato sub 27 - Confronto tra la planimetria "assentita" e stato di fatto.

Tali modifiche avrebbero richiesto un'autorizzazione preventiva non rintracciata negli atti comunali; a parere della scrivente è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna; tuttavia, si ritiene che la stessa non possa sanare l'attuale destinazione d'uso ad autorimessa (riportata nell'accatastamento). La S.C.I.A. in sanatoria prevede verosimilmente i seguenti costi

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complessivo presumibile: € 2.100.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Autorimessa sub 28, piano seminterrato.

Il locale è sostanzialmente conforme a quanto approvato con Concessione Edilizia n.15/2010; in difformità si rileva la mancata realizzazione di una parete divisoria interna che divideva tale locale in due vani di cui uno ad uso autorimessa e l'altro ad uso cantina e anche la mancata realizzazione del locale ripostiglio.

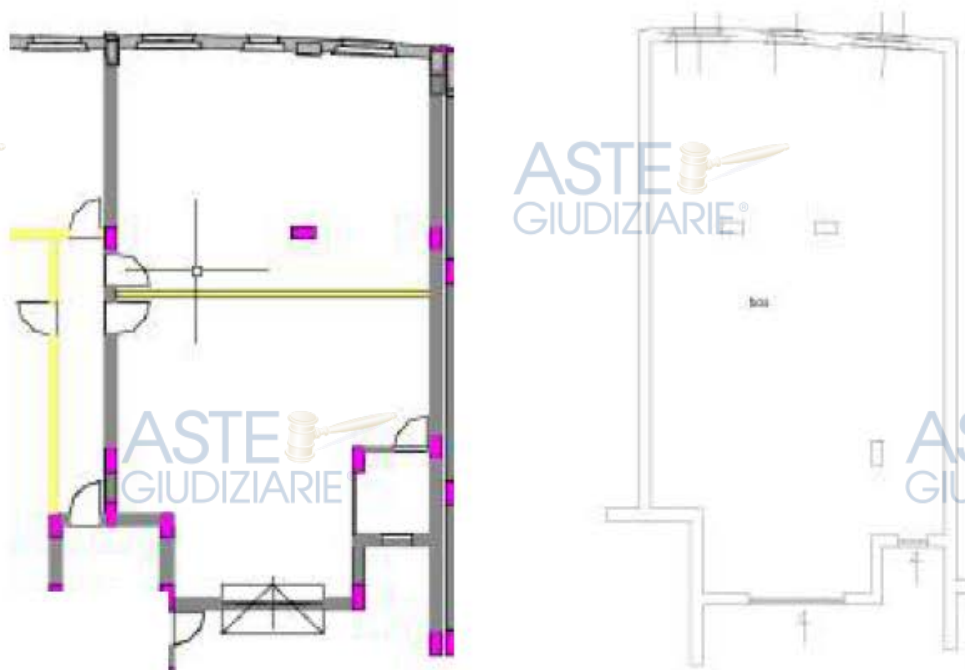


Fig. 38 - Piano seminterrato sub 28 - Confronto tra la planimetria "assentita" e stato di fatto

Tali modifiche avrebbero richiesto un'autorizzazione preventiva non rintracciata negli atti comunali; a parere della scrivente, poiché l'immobile risulta allo stato di rustico e non completato, è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria per completare quanto già previsto nel progetto autorizzato poiché quanto rilevato non è sanabile a causa dell'aumento della superficie originariamente autorizzata ad autorimessa.

La S.C.I.A. in sanatoria prevede verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Appartamento sub 44, piano terra.

L'immobile presenta delle difformità edilizie consistenti sostanzialmente in una diversa distribuzione interna. Nello specifico, in corrispondenza del vano cucina è stata realizzata una diversa conformazione della parete interna ed il soggiorno pranzo risulta interessato dalla realizzazione di una parete tale da costituire un ulteriore piccolo vano, diverso posizionamento di alcune pareti interne ed eliminato l'antibagno del servizio igienico.

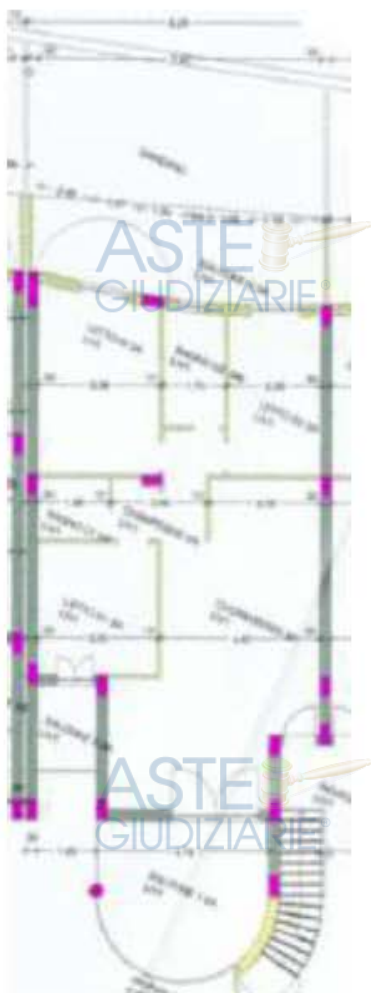


Fig. 39 - Piano terra sub 44 - Confronto tra la planimetria "assentita" e stato di fatto

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Tali modifiche avrebbero richiesto un'autorizzazione preventiva non rintracciata negli atti comunali; a parere della scrivente, per l'appartamento è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna.

La S.C.I.A. in sanatoria prevede verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Per l'immobile è stato riscontrato il certificato di agibilità; tuttavia, stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito alla sanatoria delle dette opere.

Unità immobiliare identificata al foglio 12, part. 38, sub 21, sita in Soverato, via Amirante n.35.

L'unità immobiliare risulta ricompresa in un fabbricato condominiale sito in Soverato. Come comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune con lettera del 31/07/2023, prot. n. 1016, il fabbricato è stato realizzato in seguito al rilascio delle autorizzazioni di seguito descritte (per come riportate nella lettera trasmessa in Allegato E):

- progetto approvato dalla Commissione Comunale in data 04/02/1952 (non rintracciato in atti) e reso abitabile in data 14/12/1955; per la suddetta costruzione, ricadente all'epoca in zona esterna al centro abitato e non soggetto a regolamentazione urbanistica, per assenza di strumento urbanistico, non ricorreva l'obbligo della Licenza Edilizia ai sensi della legge 17/08/1942, n.1150;
- Licenza Edilizia n.456 – del 12/09/1974 rilasciato a COEDIL S.r.l. e Coop. Nuova Soverato per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato Cooperativa Nuova Soverato in Soverato alla via Carlo Amirante;
- Autorizzazione del 29 marzo 1977 per la sanatoria di una pensilina;

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Permesso di abitabilità n.105 del 02/05/1978 con allegato nulla osta sanitario per abitabilità del 14/04/1978.

Ebbene, esaminati gli atti autorizzativi, espletato accesso all'archivio storico del catasto ed effettuati i necessari sopralluoghi presso il bene sono state riscontrate delle difformità di seguito indicate.

Il locale risulta sostanzialmente conforme a quanto approvato ad eccezione della realizzazione di un soppalco dotato di scala in ferro. Tale soppalco praticabile, realizzato con struttura portante in ferro, è utilizzato ad "uso ufficio" e presenta un'altezza utile (al di sopra del soppalco).

La realizzazione di tale intervento avrebbe richiesto una preventiva autorizzazione e poiché per come dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Soverato, per l'immobile non è stata rilasciata alcuna autorizzazione e/o presentata pratica edilizia oltre a quelle sopra citate (compresa domanda di condono) tale intervento risulterebbe realizzato abusivamente.

La data di realizzazione di tali opere non risulta facilmente determinabile e a parere della scrivente, considerate le caratteristiche dell'opera risulta conveniente prevederne la demolizione e la messa in pristino del locale, prevedendo l'obbligo di presentare all'Ufficio preposto del Comune di Soverato la certificazione dell'avvenuto conferimento a discarica, secondo la norma vigente, del materiale proveniente dalla demolizione stessa; inoltre l'attuale destinazione ad uso magazzino richiederebbe un cambio di destinazione ad uso commerciale (stante l'uso di fatto riscontrato in fase di sopralluogo).

A parere della scrivente si potrà procedere con una SCIA per ripristino dello stato dei luoghi e contestuale cambio di destinazione d'uso prevedendo i relativi costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Costo demolizione e ripristini: € 5.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 6.100.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

9.a Conformità catastale

Unità immobiliari identificate al foglio 2, part 91, sub 3, 4, 6, 7, 12, 13 e 14 siti in Satriano, via Orsa Minore n. 3.

Gli appartamenti risultano tutti accatastati e depositate le relative planimetrie; tuttavia, è stata riscontrata una difformità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato dalla scrivente CTU, come di seguito specificato per ogni singola unità immobiliare.

Unità Immobiliare sub 14, piano primo. La planimetria catastale dell'appartamento risulta conforme allo stato di fatto e per l'immobile non è prevista alcuna regolarizzazione catastale.

Unità Immobiliare sub 7, piano secondo. La planimetria catastale dell'appartamento risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato. La difformità consiste nella mancata rappresentazione del vano ascensore e del vano finestra nel ripostiglio, una diversa distribuzione interna con la variazione di alcuni tramezzi interni e diversa conformazione dei balconi

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente, la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.

Unità Immobiliare sub 6, piano secondo. La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato. La difformità consiste in una diversa distribuzione interna in corrispondenza del vano cucina che risulta più ampio a causa della mancata realizzazione del locale ripostiglio e di disimpegno, realizzazione di un servizio igienico e di un locale ripostiglio, diversa posizione del muro interno della camera da letto e diversa conformazione di alcuni balconi.

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente, la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.

Unità Immobiliare sub 4, piano terzo. La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato. La difformità consiste in una diversa distribuzione interna in quanto è stato ricavato all'interno dell'attuale cucina il vano ascensore condominiale e una diversa distribuzione interna con la variazione di alcuni tramezzi, la realizzazione di un vano finestra in corrispondenza del locale ripostiglio, ed una diversa conformazione dei balconi;

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente, la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.

Unità Immobiliare sub 3, piano terzo. La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato. La difformità consiste in una diversa distribuzione interna in corrispondenza del vano cucina che risulta più ampio a causa della mancata realizzazione del locale ripostiglio e di disimpegno, realizzazione di una camera di maggiori dimensioni (per la mancata realizzazione di disimpegno) e di un locale ripostiglio, diversa posizione del muro interno della camera da letto e diversa conformazione di alcuni balconi.

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente, la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Unità Immobiliare sub 12, piano quarto. L'appartamento non presenta difformità.

Unità Immobiliare sub 13, piano quarto. L'appartamento risulta sostanzialmente conforme ad eccezione di una diversa distribuzione interna in corrispondenza di una camera che risulta interessata dalla realizzazione di una parete interna che comporta la divisione della stessa in due vani.

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente, la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.

Unità immobiliari identificate al foglio 3, part. 506, sub 44, 27 e 28 siti in Satriano, via Pietro Nenni n. 8, località Corvo.

Le unità immobiliari risultano tutte accatastate e depositate le relative planimetrie; tuttavia, è stata riscontrata una difformità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato dalla scrivente CTU, come di seguito specificato per ogni singola unità immobiliare.

Autorimesse sub 27, piano seminterrato. La planimetria catastale risulta conforme rispetto allo stato di fatto rilevato. Poiché per gli immobili è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente in seguito agli stessi si potrà prevedere eventualmente un cambio di categoria catastale.

Autorimesse sub 28, piano seminterrato. La planimetria catastale risulta conforme rispetto allo stato di fatto rilevato; per gli immobili è prevista la regolarizzazione edilizia, con il completamento delle opere previste a cui seguirà nuovo accatastamento.

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Appartamento sub 44, piano terra.

La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato. La difformità consiste in una diversa distribuzione interna con variazione della conformazione del vano cucina, la realizzazione di un ulteriore servizio igienico e la creazione di un locale ad uso ripostiglio.

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria edilizia, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.

Unità immobiliari identificato al foglio 12, part. 38, sub 21 sito in Soverato, via Amirante n.35.

L'unità immobiliare risulta accatastata e depositata la relativa planimetria.

L'unità immobiliare risulta accatastata e depositata la relativa planimetria; tuttavia, è stata riscontrata una difformità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato dalla scrivente CTU, consistente nella realizzazione di un piano soppalcato come meglio specificato al paragrafo 9.

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia con la messa in pristino di quanto autorizzato, per l'immobile non è prevista alcuna regolarizzazione catastale ad eccezione dell'eventuale cambio di categoria che si potrà effettuare successivamente al previsto cambio di destinazione d'uso.

10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' 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 ISTANZA DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' 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 PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Come esposto al paragrafo 9, per i beni sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto assentito, regolarizzabili sostanzialmente ricorrendo alla redazione di una S.C.I.A., prevista dal Testo Unico Edilizia, specificandone i relativi costi.

11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Unità Immobiliari ricompresi nel fabbricato condominiale identificato al Catasto del Comune di Satriano foglio 2, part. 91, sub 3, 4, 6, 7, 12, 13 e 14.

Le unità immobiliari risultano dotate di impianto elettrico, impianto idrico, impianto citofonico, impianto TV.

Si precisa che gli appartamenti risultano dotati di caldaia alimentata da gas metano per la produzione della acqua calda sanitaria, per il riscaldamento e il piano cottura.

Negli appartamenti sono stati riscontrati radiatori in ghisa di colore bianco (ad eccezione dei sub 12 e 13 in alluminio); gli immobili sono sprovvisti di certificazione degli impianti e di agibilità.

Le caldaie non sono dotate di libretto di impianto o di altra documentazione tecnica.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Anche il piano cottura è alimentato da gas metano, come si può evincere dall'Allegato rilievo fotografico nella sezione dedicata agli impianti esistenti.

I beni, in generale, presentano impianti risalenti all'epoca di realizzazione degli stessi senza le dichiarazioni di conformità. Sono stati riscontrati diversi condizionatori tutti sprovvisti di libretto di impianto o di altra documentazione tecnica.

Per gli immobili non sono stati riscontrati gli Attestati di Prestazione Energetica ad eccezione degli immobili identificati con i subalterni 7 e 13 per i quali sono stati forniti gli APE in corso di validità e trasmessi in allegato E alla presente.

Unità Immobiliari ricompresi nel fabbricato condominiale identificato al Catasto del Comune di Satriano foglio 2, part. 506, sub 27, 28 e 44.

Il locale sub 27 risulta dotato di impianto elettrico sottotraccia mentre il sub 28 risulta allo stato grezzo con il solo impianto elettrico.

L'appartamento identificato con il subalterno 44 risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto citofonico, impianto TV e caldaia, alimentata da bombola gas gpl (per il riscaldamento e per la produzione dell'acqua sanitaria); la caldaia non è dotata di libretto di impianto o di altra documentazione tecnica.

Anche il piano cottura è alimentato da bombola gas gpl, come si può evincere dall'Allegato rilievo fotografico nella sezione dedicata agli impianti esistenti.

I radiatori in alluminio di colore bianco sono presenti nelle camere da letto, soggiorno e pranzo; per l'unità immobiliare è stato rilasciato certificato di agibilità prot.n.5678 del 16/10/2010.

Per l'appartamento non è stato riscontrato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Unità Immobiliare ricompreso nel fabbricato condominiale identificato al Catasto del Comune di Soverato al foglio 12, part. 38, sub 21.

Il locale è dotato di impianto elettrico e impianto idrico.

Dalla ispezione effettuata il locale presenta controsoffitto con pannelli; il servizio igienico risulta in stato di degrado e necessita di interventi di manutenzione.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Per l'immobile stante la categoria catastale C/2 non è necessario emettere APE.

Per gli appartamenti, ad eccezione di quelli sopra indicati (Satriano foglio 2, part. 91, subalterni 7 e 13), non è stato riscontrato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Stante la situazione generale riscontrata, la scrivente, al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese, non ha redatto gli Attestati di Prestazione Energetica; tuttavia, rimane a disposizione per eventuale integrazione e redazione degli stessi nella considerazione che, ai sensi della normativa vigente, è necessario allegare al detto Attestato il libretto di impianto/centrale e l'ultimo rapporto di controllo tecnico della caldaia esistente e procedere alla registrazione della stessa.

Tali documenti tecnici e la registrazione della caldaia, indispensabili per la produzione dell'A.P.E., dovranno essere redatti da installatori i quali, previa verifica di funzionamento della caldaia esistente e/o sostituzione della stessa, provvederanno alle prove tecniche specifiche di impianto necessarie per la successiva redazione della documentazione prevista. Detta attività deve essere eseguita prima della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e potrebbe richiedere spese al momento non facilmente quantificabili.

In mancanza di detti documenti non è possibile produrre l'A.P.E.

12. CONCLUSIONI.

Lotto 1 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, part. 91, sub **14**, piano primo, via Orsa Minore n.3.

Valore stimato dell'immobile = € 225.000.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 6.300.

Valore di vendita del Lotto 1 = € 225.000 - € 6.300 = € 218.700.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Lotto 2 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, part. 91, sub 6, piano secondo, via Orsa Minore n.3.

Valore stimato dell'immobile = € 129.600.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 2 = € 129.600 - € 3.150 = € 126.450.

Lotto 3 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, part. 91, sub 7, piano secondo, via Orsa Minore n.3.

Valore stimato dell'immobile = € 95.400.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 3 = € 95.400 - € 3.150 = € 92.250.

Lotto 4 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, part. 91, sub 3, piano terzo, via Orsa Minore n.3.

Valore stimato dell'immobile = € 129.600.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 4 = € 129.600 - € 3.150 = € 126.450.

Lotto 5 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, part. 91, sub 4, piano terzo, via Orsa Minore n.3.

Valore stimato dell'immobile = € 95.400.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 5 = € 95.400 - € 3.150 = € 92.250.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Lotto 6 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, part. 91, sub 12, piano quarto, via Orsa Minore n.3.

Valore stimato dell'immobile = € 97.200.

Valore di vendita del Lotto 6 = € 97.200.

Lotto 7 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, part. 91, sub 13, piano quarto, via Orsa Minore n.3.

Valore stimato dell'immobile = € 127.800.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 7 = € 127.800 - € 3.150 = € 124.650.

Lotto 8 - Unità immobiliare – autorimessa – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 3, part. 506, sub 27, piano seminterrato, via Pietro Nenni n. 8.

Valore stimato dell'immobile = € 9.350.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 2.100.

Valore di vendita del Lotto 8 = € 9.350 - € 2.100 = € 7.250.

Lotto 9 - Unità immobiliare – autorimessa – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 3, part. 506, sub 28, piano seminterrato, via Pietro Nenni n. 8.

Valore stimato dell'immobile = € 40.600.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 9 = € 40.600 - € 3.150 = € 37.450.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

77 di 78

Lotto 10 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 3, part. 506, sub 44, piano terra, via Pietro Nenni n. 8.

Valore stimato dell'immobile = € 151.200.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 10 = € 151.200 - € 3.150 = € 148.050.

Lotto 11 - Unità immobiliare – locale magazzino– identificata al Catasto del Comune di Soverato al foglio 12, part. 38, sub 21, piano terra, via Carlo Amirante n.35.

Valore stimato dell'immobile = € 134.900.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 6.100.

Valore di vendita del Lotto 11 = € 134.900 - € 6.100 = € 128.800.

Ad ogni buon fine si rimanda a quanto specificato ai paragrafi 9, 9.a e 11.

* * *

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto consegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catanzaro, lì 30 ottobre 2023

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

78 di 78