

Promossa dalla
ASTE
GIUDIZIARIE®
FIDITALIA SPA
Contro

Debitore: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SSA RINALDI FRANCESCA

ELABORATO PERITALE CTU

Tecnico incaricato: Dott. Arch. Michela CAPICOTTO



Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1752

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

Architetto Michela CAPICOTTO

Via Aldo Moro, 12

Cap. 88050 Pentone (CZ)

C.F. CPCMHL84D68C352J

partita IVA: 03214250791

Cell.: (+39) 320/6961040

e-mail: michela.capicotto@libero.it

e-mail certificata: michela.capicotto@archivordnec.it



I. Premessa.....	4
Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza	4
1) Quesito richiesto: <i>Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.....</i>	<i>5</i>
DESCRIZIONE LOTTO UNICO	6
INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO	7
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA esterno	8
<i>Doc. 1: Planimetria Agenzia del Territorio Foglio 14 Particella 440 Subalterno</i>	<i>9</i>
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA interno.....	10
2) Quesito richiesto: <i>il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....</i>	<i>15</i>
3) Quesito richiesto: <i>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;</i>	<i>16</i>
4) Quesito richiesto: <i>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);</i>	<i>17</i>
5) Quesito richiesto: <i>al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;.....</i>	<i>21</i>
6) Quesito richiesto: <i>in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;</i>	<i>21</i>
7) Quesito richiesto: <i>l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;</i>	<i>21</i>
8) Quesito richiesto: <i>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</i>	<i>22</i>





9) Quesito richiesto:

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.....22

10) Quesito richiesto:

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 25

11) Quesito richiesto:

la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)..... 26

RIEPILOGO LOTTO.....28

Indice allegati.....29



Giudice : Dott.ssa Francesca RINALDI
Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela



1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Francesca Rinaldi con provvedimento emesso in data 13/01/2025 ha nominato la sottoscritta Arch. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752B, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 58/24 R.G.E., promossa dalla FIDITALIA SPA Contro [REDACTED] al fine di valutare n.1 immobile nel Comune di Soverato catastalmente identificato come di seguito:

Foglio 14 Particella 440 Subalterno 5

Classamento:

Rendita: Euro 313,75 Zona censuaria 1,

Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA ANTONIO GUARASCI n. 3 Piano 1 Comune Soverato

Dati di superficie: Totale: 105 mq Totale escluse aree scoperte b): 97 mq

Lo scrivente CTU, avendo accettato l'incarico in data 13/01/2025 ha avviato le indagini tecniche presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Catanzaro_Sezione Provinciale;
2. Ufficio Urbanistica del Comune di Soverato per accesso agli atti pratica edilizia;
3. Ufficio Servizio di pubblicità Immobiliare di Catanzaro;

L'esito delle ricerche, utili a rilevare, la conformità catastale ed urbanistica del Lotto, è stata affrontata nei singoli quesiti sottoposti dal G.E. nelle more dell'incarico conferito.

1. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza

Il sopralluogo ha avuto luogo in data 31/01/2025 ore 11:00, alla presenza del custode nominato, Avv. Giuliano Natalia, e del debitore esecutato: [REDACTED]

Quanto accertato in fase di sopralluogo si può evincere dal verbale allegato (rif. All. 1), dove sono state raccolte tutte le informazioni utili per la definizione del bene oggetto di perizia (Foto interno/esterno immobili, rilievo metrico u.u.).

Giudice : Dott.ssa Francesca RINALDI

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Quesito richiesto: 1

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene

Per definire le successive fasi di vendita si asserisce che è stato individuato un unico Lotto di vendita, così individuato:

✚ **LOTTO UNICO**

Comune Soverato Foglio 14 Particella 440 Subalterno 5

Rendita: Euro 313,75 Zona censuaria 1,

Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA ANTONIO GUARASCI n. 3 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 105 mq Totale escluse aree scoperte b): 97 mq

✚ **DESCRIZIONE LOTTO UNICO**

Alla data di avvenuto sopralluogo la u.i.u. è occupata dal [REDACTED] debitore esecutato, che vi abita stabilmente insieme a due figli.

L'immobile è parte di una palazzina con sviluppo su tre piani di elevazione fuori terra con destinazione residenziale. L'intero corpo fabbricato è costituito da un ingresso carrabile/pedonale per accesso alle uiu posta ai piani 1° e 2° mezzo corpo scala di collegamento interno, mentre le uiu a piano terra sono dotate di ingresso autonomo e diretto dalla strada comunale Via Guarasci.

La uiu oggetto di perizia è ubicata al piano 1° ft della palazzina.

L'appartamento, catastalmente identificato al Foglio 14 Particella 440 Subalterno 5 si presenta in ottime condizioni di manutenzione, è composto da un soggiorno con angolo cucina a vista, un bagno a servizio della zona giorno, due camere da letto con bagno di utilizzo esclusivo per la zona notte, per un totale di superficie calpestabile pari a circa 97 mq ad esclusione di due balconi, con superficie totale complessiva pari a 105 mq. L'impianto di riscaldamento è composto da termosifoni in alluminio a parete, in parte realizzato da elementi componibili, in parte con struttura a tuboli a sviluppo verticale a tutta altezza del vano, e solo in alcuni vani. Sono presenti condizionatori split per rinfrescamento vani per i mesi estivi.

In fase di sopralluogo [REDACTED] dichiara che la palazzina non è costituita come condominio quindi, non vi sono spese pendenti sull'immobile. Inoltre, dichiara che non è installato impianto antifurto, né impianto fotovoltaico o solare termico.

I pavimenti dell'appartamento sono in gres porcellanato di manifattura comune, come anche le pareti intonacate con intonaco civile. Gli infissi interni/esterni sono in alluminio bianco anodizzato con vetro comune. Le finiture sono buone. Le stanze sono illuminate artificialmente da lampadario/plafoniera installata a soffitto. I bagni si presenta in buono stato, dotati di wc, bidet, doccia e un lavabo serviti da acqua corrente comunale. Il soffitto è trattato con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di ceramica. Le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa 2 mt

La planimetria catastale rispecchia sostanzialmente lo stato dei luoghi, tuttavia l'unica difformità catastale riscontrata riguarda un tramezzo h, 2,00 mt nel vano soggiorno/cucina, non graficamente segnalato nella planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio. In data 22/01/2025 lo scrivente CTU ha depositato istanza di accesso agli atti mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Soverato, al fine di estrarre copia conforme dei titoli edilizi relativi al compendio pignorato, utili a determinare la conformità

Giudice : Dott.ssa Francesca RINALDI

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

dello stato dei luoghi con il titolo edilizio autorizzato.

I titoli edilizi relativi al compendio pignorato sono n° 2 concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco di Soverato:

- 23 maggio 1969 con il n.176;
- 30 ottobre 1979 con il n.35/79/3133;

L'istanza di accesso agli atti è stata protocollata in entrata con numero 0001301/2025 in data 27/01/2025. Nell'allegato 10 verranno indicati i costi da sostenere per conseguire la regolarizzazione catastale/urbanistica.

IMPIANTI

L'immobile è caratterizzato dai seguenti impianti:

└ la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a alla ramificazione condominiale;

└ rete di scarico delle acque meteoriche, completa di canali di gronda, pluviali, pozzetti e collettori sub-orizzontali, convoglia le acque medesime in un apposito pozzo di raccolta;

└ la rete di smaltimento delle acque nere raccoglie le acque di scarico e le convoglia nella rete di fognatura pubblica esistente;

└ Fogne: Lo scolo delle acque bianche e nere si realizza attraverso collettori che si collegano ad un articolato sistema e poi da qui, alla rete fognante comunale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;

└ l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma; in fase di sopralluogo è stata individuata la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) posto accanto il portone d'ingresso principale;

└ Non è installato un impianto di video-sorveglianza;

└ Non è installato un impianto di allarme;

└ è presente impianto di riscaldamento/radiatori a parete;

└ è presente l'impianto citofonico;

ASTE GIUDIZIARIE INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO



Fig. Foto aeree Fabbricato da Google Earth pro



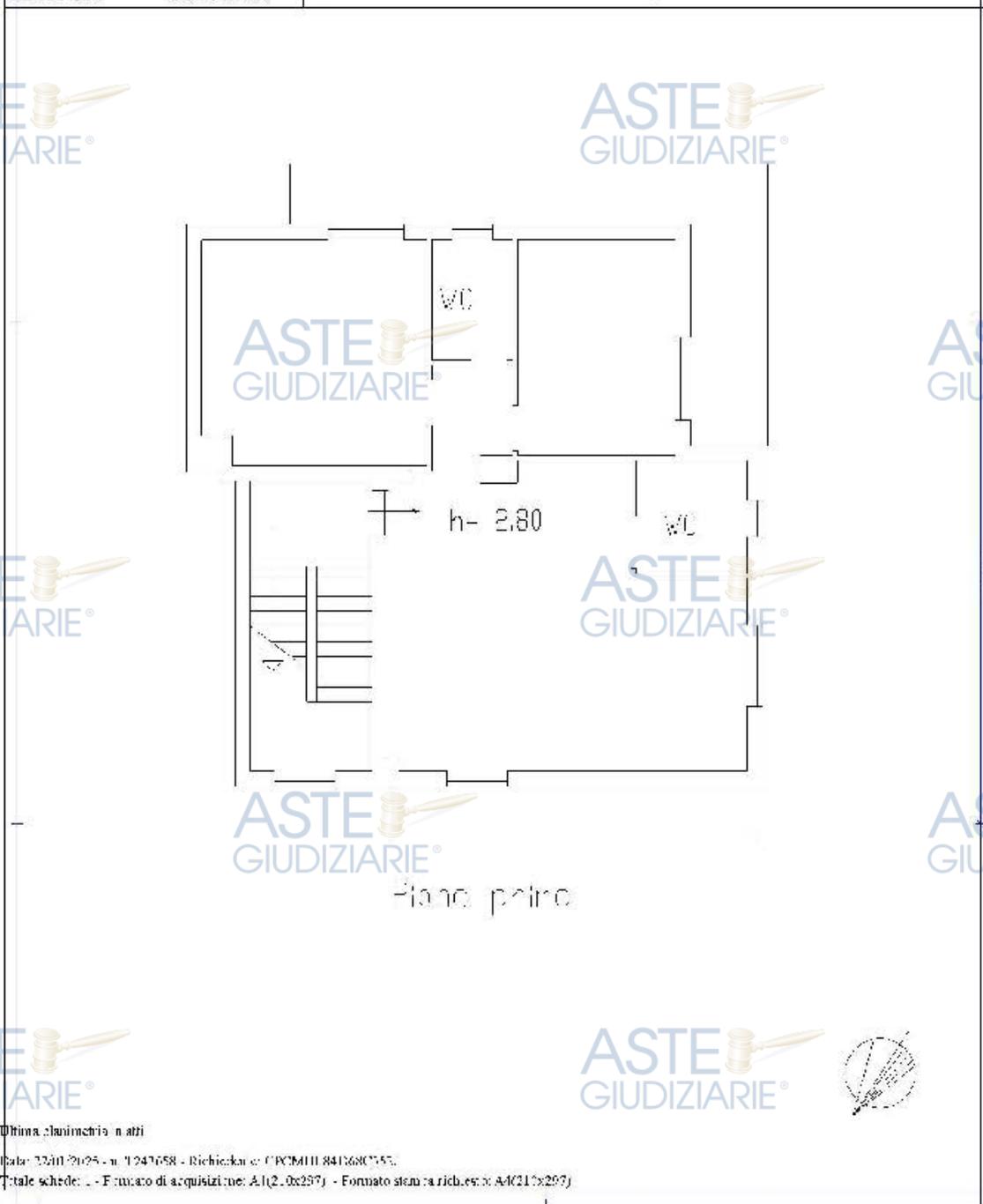
FOTO ESTERNO:



Planimetria Immobile identificato al Catasto Fabbricati,
Comune Soverato Foglio 14 Particella 440 Subalterno 5

Data: 22/01/2025 - n. T212658 - Richiedente: CPCMHLS1E43CS537

Dichiarazione protocollata n. C/2004/0129 del 10/04/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Soverato	
Via Guarasci civ. 3	
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catanzaro	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 14 Particella: 440 Subalterno: 5
Compilata da: Gidari Antonio Ottavio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catanzaro N. 2465	
Scheda n. 1	Scala 1:100



Giudice : Dott.ssa Francesca RINALDI
Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela



CANCELLO INGRESSO
CARRABILE



INGRESSO
PALAZZINA



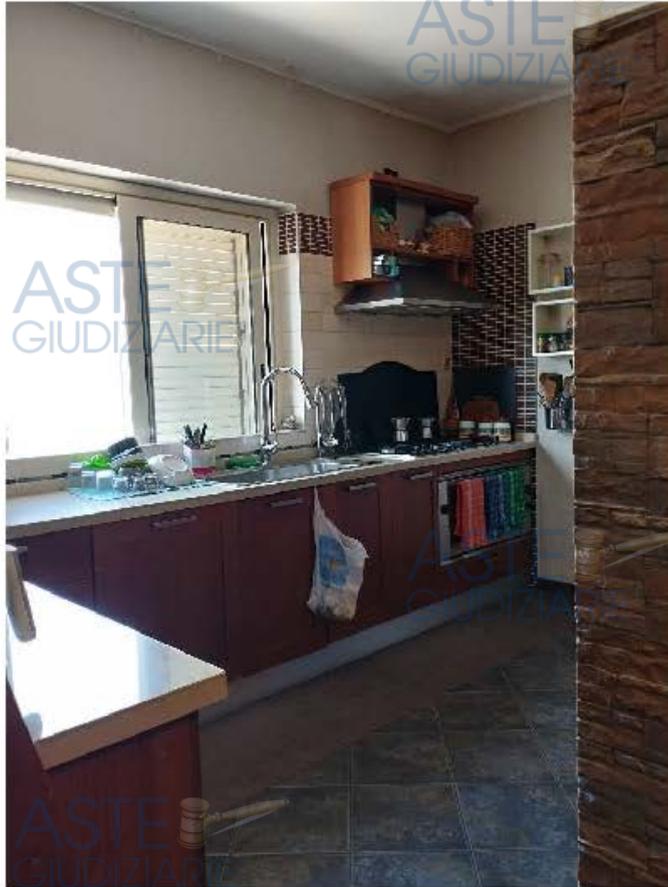
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO



Fig. Foto SOGGIORNO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. Foto CUCINA/ANGOLO COTTURA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice : Dott. ssa Francesca RINALDI
Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

ASTE
GIUDIZIARIE® 12





Fig. Foto BAGNO DI SERVIZIO AL SOGGIORNO/CUCINA



Fig. Foto BAGNO DI SERVIZIO ALLA ZONA NOTTE



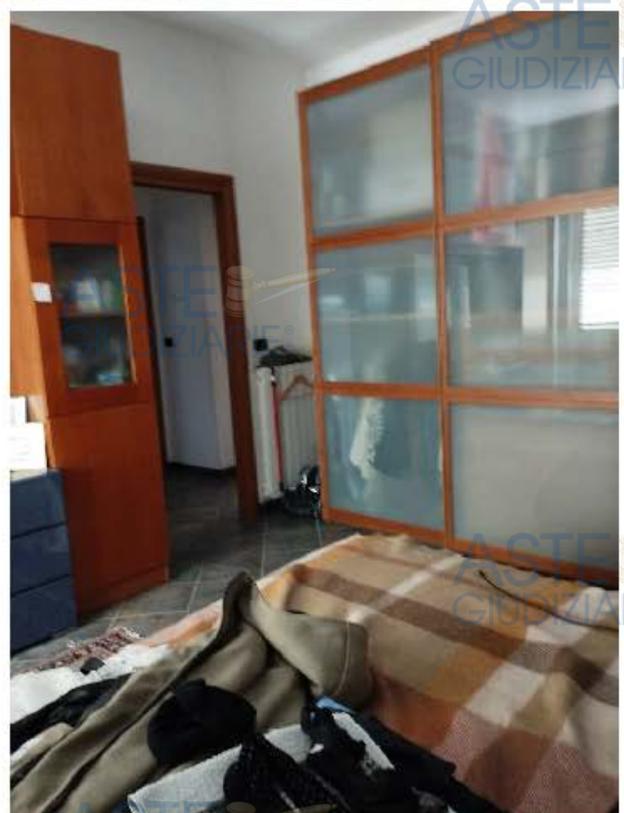
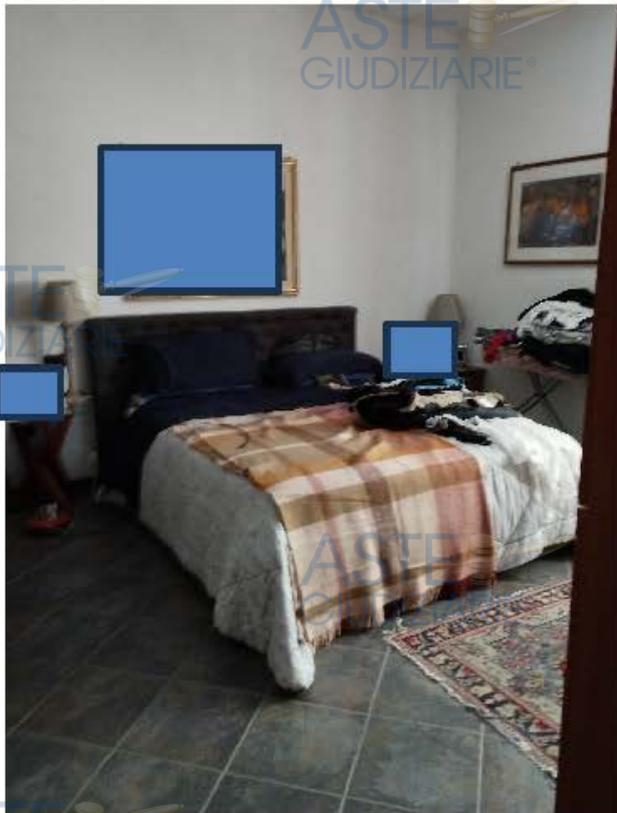
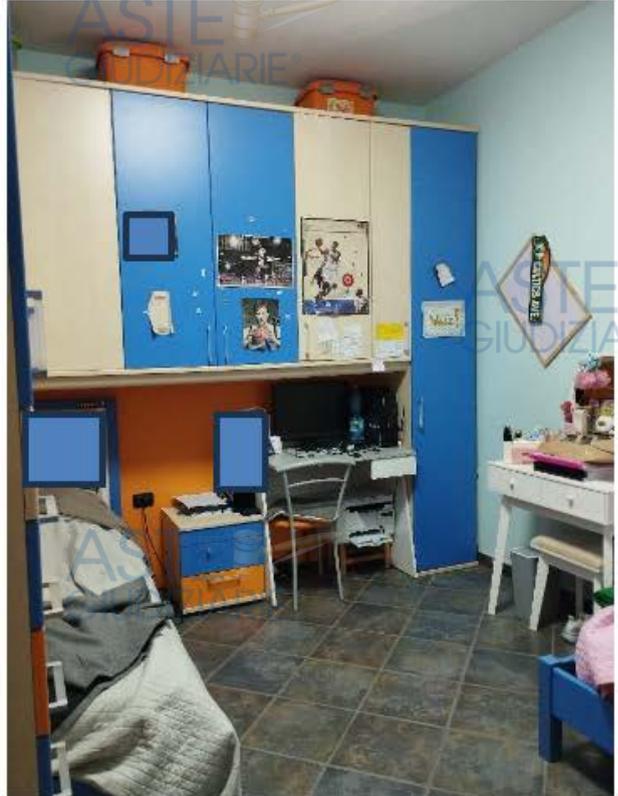


Fig. Foto CAMERE DA LETTO

Quesito richiesto: 2

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

Il compendio pignorato è in testa ai seguenti proprietari:

1. [REDACTED]

Diritto di Proprietà per 1/4

2. M. [REDACTED]

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

3. n. [REDACTED]

Diritto di Proprietà per 1/4

- la quota di 1/4 (un quarto) dei signori [REDACTED] ciascuno del diritto di piena proprietà, è a loro pervenuta in forza di atto di donazione a rogito del notaio Bianca Lopez di Soverato, in data 30 giugno 2023, Rep. n. 22653 Racc. n. 8554, trascritto a Catanzaro in data 30 giugno 2023 n.ri 10119/7547 e contro il signor [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà (rif. All.2);
- il diritto di piena proprietà per l'intero dell'unità immobiliare è pervenuto al signor [REDACTED] in forza di scrittura privata in data 25 giugno 2006 cui ha fatto seguito atto di deposito e conferma di vendita a rogito del notaio Bianca Lopez, in data 2 febbraio 2015, rep. n. 20975 racc. n. 7312, trascritto a Catanzaro il 10 febbraio 2015 ai n.ri 1545/1297 e contro i signori [REDACTED] nata a Chiaravalle Centrale (CZ) il 2 maggio 1940, codice fiscale [REDACTED] nato a Soverato (CZ) il 19 gennaio 1928 codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di comunione legale dei beni;

- Atto del 30/06/2023 Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 22653 DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 7547.1/2023 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 30/06/2023;**

Dall'atto notarile di provenienza del bene, si rilevano le seguenti informazioni:

- Donante: [REDACTED] nato a Soverato il [REDACTED] ed ivi residente in via Guarasci, n. 3, ([REDACTED]) che dichiara di essere vedovo;

- Il signor I. [REDACTED] che accettano in comune pro-indiviso ed in parti uguali, i diritti di un mezzo da lui vantati sull'immobile;

Giudice : Dott. ssa Francesca RINALDI
Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

La parte donante dichiara quanto segue:

- che quanto donato è pervenuto con atto di deposito e conferma di vendita per scrittura privata a mio rogito del 2 febbraio 2015, rep.20975, registrato a Catanzaro il 9 detti al n.688;
- che l'immobile in oggetto è dotato della documentazione relativa alle prestazioni energetiche già consegnata ai donatari;
- che il fabbricato di è parte quanto donato è stato legittimamente edificato in base ed in conformità alle concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco di Soverato il 23 maggio 1969 con il n.176 e il 30 ottobre 1979 con il n.35/79/3133, e che in merito non sono stati adottati, nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori;
- le parti dichiarano che questa è la prima donazione intercorrente tra loro il cui valore è di euro 18.200,000 (diciottomiladuecento);

Quesito richiesto: 3

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Per quanto concerne la definizione dello stato di occupazione del compendio pignorato da parte terzi si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo di primo accesso, dove si rileva che l'immobile identificato nel N.C.E.U. del Comune Soverato Foglio 14 Particella 440 Subalterno 5, alla data di avvenuto sopralluogo è occupato stabilmente dal [REDACTED] che vi abita con i due figli, abitazione principale, dichiarando di non essere proprietario di altri immobili.

Dalla documentazione fotografica è possibile visionare lo stato dei luoghi.

Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Elenco formalità LOTTO UNICO (Rif. All. 6)

- **TRASCRIZIONE del 25/08/2014 - Registro Particolare 8163 Registro Generale 9893**
Pubblico ufficiale CATANZARO Repertorio 1035/9990 del 27/06/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- **TRASCRIZIONE del 10/02/2015 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 1545**
Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Repertorio 20975/7312 del 02/02/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **TRASCRIZIONE del 30/06/2023 - Registro Particolare 7547 Registro Generale 10119**
Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Repertorio 22653/8554 del 30/06/2023
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
- **TRASCRIZIONE del 20/05/2024 - Registro Particolare 6364 Registro Generale 7572**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1637 del 29/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito richiesto: 4

il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

Determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare

Quando si parla di stimare un immobile per poi metterlo in vendita sul mercato, si parla sempre di una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato tenendo conto dei seguenti criteri:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 100% delle superfici, pareti portanti, nel caso di immobili indipendenti;
- d. 50% delle superfici, pareti portanti, nel caso pareti in comune con immobili confinanti;
- e. 80% delle Verande* con finiture analoghe ai vani principali
- f. 15% Giardini e aree di pertinenza Ville e Villini" Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

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

- Le superfici di balconi e lastrici solari si sommano al 25%, per i balconi fino a 25 metri quadrati. Mentre le superfici eccedenti si calcolano al 10%.
- Le superfici dei terrazzi e delle logge si calcolano al 35% fino a 25 mq, mentre le superfici eccedenti al 10%.
- Gli attici fino a 25 metri quadrati si calcolano al 40% della superficie.
- Portici e patii interni si calcolano al 35% della loro superficie.
- I cortili fino a 25 mq si sommano al 10% della loro superficie, l'eccedenza va calcolata al 2%
- I giardini fino a 25 metri quadrati si sommano fino al 15% della superficie.
- Cantine e soffitte con altezza minima di 1,5 metri si sommano al 20% della superficie.
- Garage e box auto al coperto, in caso di autorimesse collettive, si calcolano dal 45% al 60%.
- I box auto scoperti verranno sommati in base al 20% della superficie totale.

Le percentuali indicate possono variare in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori

incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Una volta calcolata la superficie commerciale, si considererà lo stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti anormale ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. Quindi al fine della valutazione finale dell'immobile debbono essere considerate le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. A questo punto, una volta assegnato un prezzo al metro quadrato, questo verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

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

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

• **Valore unità immobiliare.**

Per determinare il valore immobiliare di ogni singolo bene, farò riferimento ad una serie di elementi documentali di riscontro quali ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari valori della Banca dati Quotazioni Immobiliari ecc. (Vedi Allegato 7). Bisogna precisare che per determinare il valore venale dell'unità immobiliare all'attualità, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i processi di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre se immesso in un libero mercato, in quanto i canoni di locazione sono pochi e generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Tuttavia, il metro quadrato è solo il punto iniziale necessario per la stima. Inoltre, nell'analisi di tutti gli incrementi possibili da attribuire nella stima, sono stati applicati opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare (Conservazione, Vetustà, Adeguatezza tecnologica, Livello di piano, Luminosità, Affaccio e Comfort). Si è reso necessario applicare opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dal bene periziato. Le indagini sono state effettuate contattando telefonicamente agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, gli immobili presi come campione per poter stimare il costo parametrico ottenuto hanno tutti le medesime caratteristiche dell'immobile trattato.

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

- min 1.500€/ mq med 1.575 €/mq max 1.650 €/ mq

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

- min 1.383 €/mq med 1.487 €/mq max 1.591 €/mq

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

ABITAZIONE:

- 1° esempio : 65 mq 165.000 € (2.538,5 €/mq)
- 2° esempio : 100 mq 225.000 € (2.250,0 €/mq)

Valore medio: $2.538,5 + 2.250,0 / 2 = 2.394,25$ €/mq

I valori sopra indicati sono stati messi a confronto.

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

ABITAZIONE:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{1.575 \text{ €} + 1.487 \text{ €} + 2.394,25 \text{ €}}{3} = 1.818,75 \text{ €/mq}$$

Per la determinazione del valore €/mq del bene, bisogna necessariamente tenere conto maggiormente della quotazione suggerita dalla media aritmetica, perché rispecchia maggiormente il valore di mercato attuale di questo tipo di abitazione.

Quindi il valore €/mq assegnato alla valutazione della superficie commercializzabile del Lotto sarà pari a 1.818,75 €/mq.

In merito al calcolo delle pertinenze, si rammenta quanto segue:

- Le superfici di balconi si sommano al 25%, per i balconi fino a 25 metri quadrati. Mentre le superfici eccedenti si calcolano al 10%;

Di seguito il computo delle aree di pertinenza dell'immobile.

Balconi	2 mq (25% di 8 mq)
---------	--------------------

ASTE GIUDIZIARIE® Osservazioni valore €/mq determinato

Il valore aritmetico determinato per ogni u.i.u. può essere indicativamente aumentato/ridotto, se si ritiene opportuno, di una determinata % che oscilla da un minimo del 20% ad un massimo del 100%, ciò sia per equiparare l'immobile ai corrispondenti valori di mercato, per unità immobiliari similari, e sia per tener conto delle migliorie decorative, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, oppure di contro per valutare eventuali elementi che ne deprezzano il valore. Nel nostro caso si rileva che l'immobile, presenta condizioni ordinarie tipiche delle abitazioni popolari che certamente non presentano elementi di pregio tali da richiedere una maggiorazione del prezzo di stima €/mq. Quindi si ritiene opportuno utilizzare il prezzo di stima €/mq, determinato dalla media aritmetica.

LOTTO UNICO

• Catasto Fabbricati :

Comune Soverato Foglio 14 Particella 440 Subalterno 5

Rendita: Euro 313,75 Zona censuaria 1,

Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA ANTONIO GUARASCI n. 3 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 105 m2 Totale escluse aree scoperte b): 97 m

	Identificazione Bene	Area pertinenze accessori ecc.	Area lorda mq	Area totale mq	Valore euro/mq	Prezzo provvisorio	Spese Regolar. Catastale e urbanistica	Valore uiu Quota intera
LOTTO UNICO	Foglio 14 Part 440 Subalterno 5 Categ. A/3 - Piano 1°	2 mq	97 mq	99 mq	1.818,75 €	180.056,25	4.000,00 €	176.056,25€
								Totale €176.056,25

N.B.

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici, pareti portanti libere e non condivise;
- 50% delle superfici, pareti portanti condivise;
- 25% dei balconi, terrazze e spazi esterni scoperti uso esclusivo
- 35% dei patii e porticati

Quesito richiesto: 5

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

Di seguito la predisposizione la formazione di un unico lotto di vendita:

LOTTO	Identificazione Beni	Valore finale totale della uiv a base d'asta(€)
LOTTO UNICO	Comune Soverato Foglio 14 Part 440 Subalterno 5 Categ. A/3 -Piano 1°	€ 176.056,25

Quesito richiesto: 6

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

Il compendio pignorato è in testa ai seguenti proprietari:

[REDACTED]

Diritto di Proprietà' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

[REDACTED]

Diritto di Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

[REDACTED]

Si esclude la possibilità di divisione in natura del bene e si determina la predisposizione di Unico Lotto di Vendita.

Quesito richiesto: 7

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sulcorso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In fase di sopralluogo il sig. Mellace Salvatore, debitore esecutato, ha dichiarato che la palazzina non è costituita in condominio, e che non vi sono spese straordinarie previste su parti comuni.

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

Quesito richiesto: 8

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato siadi proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

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

Quesito richiesto: 9

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza delladichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Certificato Urbanistico/ Esistenza Vincoli

La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stata inoltrata Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Soverato con codice univoco n° 1963 ed acquisita in data 06/02/2025 con protocollo n°80858/2025 e Codice Univoco Nazionale CPCMH84D68C352J-06022025-1602.SUE.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato con N° 08 del 03/03/2025, mediante Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Soverato, visti i seguenti atti:

- VISTO il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R., n. 592 del 14.07.1989;
- AI sensi e per gli effetti dell'art. 30 del T.U. dell'edilizia approvato con DPR 6 giugno 2001, n. 380;
- VISTA la legge Regionale n. 19 del 2002 e s.m.i.;
- VISTA la ricevuta di pagamento di € 30,00 per diritti di segreteria.

Dal certificato si evince che il bene ubicato nel Comune di Soverato e riportato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa n° 14 particella n° 440, ha la seguente destinazione urbanistica:

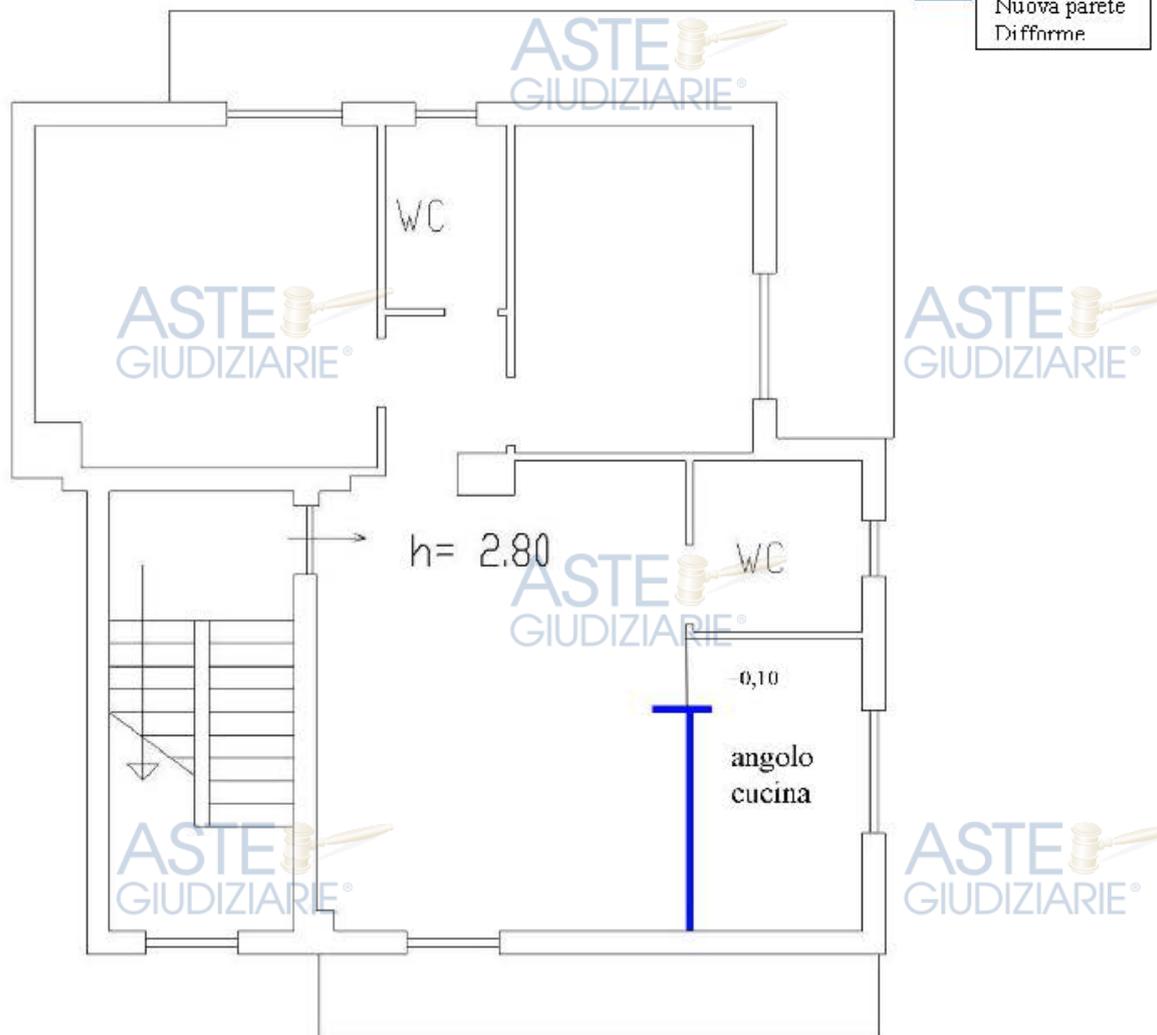
- *“Interamente in Zona B3-EDILIZIA ATTUALE”;*
- *Nelle sottogzone di tipo B. Nelle sottogzone B1-B2-B3-B4-e BM, l'edificazione è consentita solo dopo l'approvazione di piani particolareggiati. Tali piani definiti per singoli comparti omogenei, intendendo per comparto l'area edificata o parzialmente edificata delimitata dalla viabilità principale di piano, dovranno definire i diversi parametri edilizi utili ad una corretta edificazione ricavati sulla base delle densità edilizie medie e delle altezze medie del comparto esaminato e comunque non superiore a 6 mc/mq stabilendo altresì le aree da asservire a standards, i distacchi tra gli edifici, gli allineamenti ed ogni altro elemento utile alla corretta pianificazione del comparto stesso. Fino all'approvazione dei piani particolareggiati di cui al precedente capoverso, sono consentite nelle zone B1-B2-B3-B4-e BM solo operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume. Le aree libere sono edificabili con i seguenti indici: • indice fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq; • altezza max 10,50 mt., fermo restando le norme di legge comunque previste, per tutti gli altri parametri. Per la zona BM l'altezza max degli edifici non potrà comunque essere superiore alla quota della Strada Statale 106. Anche le eventuali operazioni di demolizione e ricostruzione dovranno rispettare la normativa prevista per le nuove costruzioni sulle aree libere fino l'approvazione dei piani particolareggiati.*

In fase di sopralluogo sono state rilevate alcune irregolarità nella rappresentazione grafica interna all'immobile. La planimetria catastale non rispecchia lo stato dei luoghi, l'unica difformità catastale riscontrata riguarda un tramezzo h, 2,00 mt nella camera soggiorno/cucina, non graficamente segnalato nella planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio.

Quindi è necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale, previa presentazione di pratica edilizia al Comune di Soverato (Rif. Quesito 10).

Quindi il Lotto è catastalmente difforme.

Segue rappresentazione grafica difformità.



In merito alla Verifica Urbanistica del LOTTO, ci si riporta alla risultante delle indagini urbanistiche condotte in data 22/01/2025, con cui lo scrivente CTU ha depositato istanza di accesso agli atti mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Soverato, al fine di estrarre copia conforme dei titoli edilizi individuati e relativi al compendio pignorato, al fine quindi di determinare la conformità, o meno, dello stato dei luoghi con il titolo edilizio autorizzato.

I titoli edilizi asseriti sono n° 2 concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco di Soverato, ossia:

- ✦ C.E. 23 maggio 1969 con il n.176;
- ✦ C.E. del 30 ottobre 1979 con il n.35/79/3133;

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

- La Ditta Lombardo Domenico ha presentato il progetto per la costruzione di una villa in zona "Arenile-Corvo" in data 07.01.1967, comprensivo dei lavori di ampliamento di un edificio esistente; il progetto si è concentrato sulla costruzione di un totale di n.2 piani ft ciascuno con unico appartamento destinato a civile abitazione, e n°4 garage a pt;
- Segue Ordinanza di sospensione con prot n.21593 del 13.10.1971 per accertata sopraelevazione non autorizzata;
- Segue Voltura del 28.03.1977 della Licenza edilizia n°176 del 23.5.1969 da [REDACTED] a [REDACTED];
- Segue Rilascio C.E. in data 30/10/1979 alla ditta [REDACTED];
- Segue Sospensione dei lavori nel 1982 per accertamento opere abusive;

Nei fascicoli cartacei consultati non sono stati rinvenuti altri documenti utili a definire cronologicamente, ulteriori attività di vigilanza sui lavori Di costruzione della palazzina tutta.

Si rileva che le C.E. asseverate hanno autorizzato la costruzione di una palazzina a 2 piani ft, mentre lo stato reale dei luoghi dimostra l'esistenza della realizzazione di una sopraelevazione, per la quale non è possibile determinare la provenienza/autorizzazione.

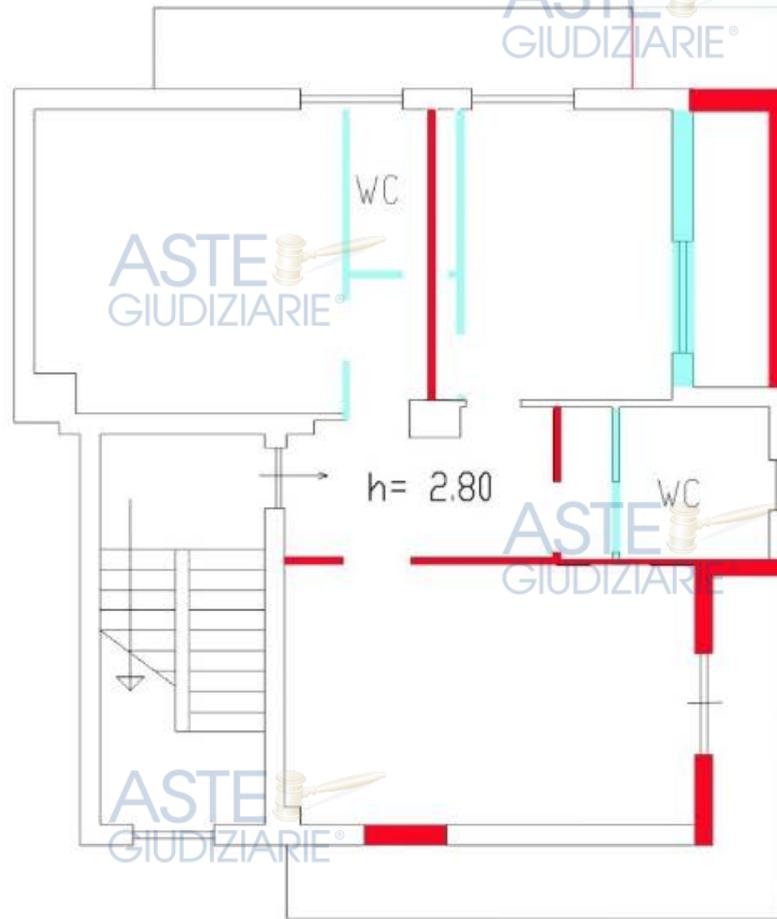
Tuttavia, il cespite pignorato, ubicato al piano 1° della palazzina rientra tra la volumetria autorizzata del progetto edilizio asserito nella C.E., seppur sono state rilevate delle difformità catastali/urbanistiche, le stesse possono essere sanate (rif. Quesito 10).

Da raffronto grafico tra la planimetria asserita nei titoli edilizi e la planimetria catastale depositata in data 10/04/2006, dichiarazione pro.CZ0040129 a firma del Geom. Gidari Antonio Ottavio, si rilevano delle difformità relative ad un tratto di parete perimetrale, in corrispondenza all'attuale angolo cucina, con orientamento SE, che nel titolo edilizio era stato progettato come balcone esterno. Altre difformità riguardano una parete perimetrale in corrispondenza della camera da letto, con orientamento NE, con conseguente diminuzione della volumetria della uiv, e dei mq calpestabili a servizio del vano.

Infine si rileva una diversa distribuzione interna, con alternativo posizionamento delle pareti divisorie interne dei vani.

Quindi il Lotto è urbanisticamente difforme.

Segue rappresentazione grafica difformità.



Quesito richiesto: 10

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costiper il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il Quesito 9 ha determinato l'esistenza di difformità catastali ed urbanistiche sul cespite periziato, rispetto allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo di primo accesso. Si rimanda alle rappresentazioni grafiche precedentemente allagate.

Infatti, la Concessione Edilizia del 30 ottobre 1979 con il n.35/79/3133, restituisce una rappresentazione grafica difforme sia per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, sia per quanto riguarda le pareti perimetrali/aperture esterne, con cambio di sagoma e volumetria della uuu. La modifica prospettica e le difformità interne possono essere sanate tramite titolo edilizio in sanatoria. Per sanare le difformità bisogna presentare un titolo edilizio in sanatoria mediante procedura informatizzata presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Soverato a cura di un tecnico incaricato che a nome del titolare della pratica dovrà predisporre relazioni, asseverazioni ed elaborati

grafici che attestino la sanabilità delle opere rispetto alla normativa edilizia e urbanistica.

I titoli edilizi utili a sanare le difformità sono il Permesso a Costruire in Sanatoria oppure la Scia Alternativa al Permesso a Costruire in sanatoria, da determinare in fase di istruttoria della pratica edilizia. Dopo la sanatoria urbanistica sarà necessario predisporre la variazione catastale con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agenzia del Territorio Sezione di Catanzaro.

II Le sanzioni (opere abusive)

o Costi Conformità Urbanistica Permesso a Costruire in Sanatoria:

- Diritti di Segreteria 516,00 €
- Sanzione pecuniaria opere abusive 1.000,00 € circa
- Onorario Professionista 1.500,00 € circa;

o Costi Docfa aggiornamento Catastale:

- Spesa Variazione Catastale Procedura Docfa 50,00 €;
- Onorario Professionista 1.000,00 € circa;

Il costo complessivo per sanare le opere abusive ammonta complessivamente a circa 4.000,00 €.

Il prezzo di stima della uii a base d'asta determinato a pag 21 quesito 4 è stato decurtato delle spese utili a determinare la sanabilità della uii.

Quesito richiesto: 11

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

Per quanto riguarda la situazione energetica, in fase di sopralluogo è stato accertato, che per l'immobile non è stata prodotta alcuna certificazione energetica.

Quindi il sottoscritto CTU ha prodotto un APE (Rif. All.8) mediante software TerMus versione 42.00, per la sola uii identificata al NCEU del Comune di Soverato al **Foglio 14 Particella 440 Subalterno 5**

Il software TerMus 42.00 recepisce le indicazioni dei nuovi decreti attuativi della Legge 90/2013 approvati il 26 giugno 2015, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015 e in vigore dal 1° ottobre 2015:

- Decreto 26 giugno - Linee guida APE 2015

Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici

- Decreto 26 giugno - Requisiti minimi

Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici

- Decreto 26 giugno - Nuove relazioni tecniche di progetto

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

In dettaglio :

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

Aggiornamento alle nuove norme UNI/TS 11300

Con l'aggiornamento alla versione 40.00, TerMus recepisce:

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

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

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

Distinti saluti

Pentone lì 15/03/2025

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





RIEPILOGO LOTTO UNICO



• **Catasto Fabbricati :**

Comune Soverato Foglio 14 Particella 440 Subalterno 5
Rendita: Euro 313,75 Zona censuaria 1,
Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani
Indirizzo: VIA ANTONIO GUARASCI n. 3 Piano 1
Dati di superficie: Totale: 105 m2 Totale escluse aree scoperte b): 97 m



Prezzo di vendita valore LOTTO UNICO: **€ 176.056,25**

PROPRIETA' CESPITE:

Formalità ipotecarie da cancellare:

- **TRASCRIZIONE del 20/05/2024 - Registro Particolare 6364 Registro Generale 7572**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1637 del 29/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Lotto catastalmente e urbanisticamente difforme (Rif. Quesito 9 e 10)

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



Giudice : Dott.ssa Francesca RINALDI
Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela



ASTE GIUDIZIARIE®
Indice degli allegati:

Allegato 1:

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale del 30.01.2025;

Allegato 2:

- ✓ Atto del 30/06/2023 Pubblico ufficiale **LOPEZ BIANCA** Sede **SOVERATO (CZ)**
Repertorio n. 22653 DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n.
7547.1/2023 Reparto PI di **CATANZARO** in atti dal 30/06/2023;

Allegato 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO

- ✓ Planimetria catastale Foglio 14 Particella 440 Subalterno 5;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Mappa catastale;

Allegato 4: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- ✓ C.E. 23 maggio 1969 con il n.176;
- ✓ C.E. del 30 ottobre 1979 con il n.35/79/3133;

Allegato 5:

- ✓ Protocollo/Ricevuta SUE per CDU;
- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica;

Allegato 6: Elenco formalità Ispezioni Ipotecaria

- ✓ Ispezione ipotecaria su immobile_Foglio 14 Particella 440 Subalterno 5;

Allegato 7: Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro:

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

Allegato 8: APE_ Certificato Energetico

- ✓ APE_Foglio 14 Particella 440 Subalterno 5;