

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
Procedura Esecutiva n. 66/2024 R.G.E.

Promossa dalla
ITACA SPV
Contro

Debitori: +1

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

Cap. 88050 Pentone (CZ)

C.F.

partita IVA:

Cell.: (+39)

e-mail: _____

e-mail certificata: _____

ASTE GIUDIZIARIE

EASTE
ASTE
GILIDIZIARIE®

9) Quesito richiesto:

*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.....*27

10) Quesito richiesto:

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;..... 32

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) 32

RIEPILOGO LOTTO.....

Indice allegati34

1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Francesca Rinaldi con provvedimento emesso in data 09/03/2025 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. 66/24 R.G.E., promossa dalla **ITACA SPV** contro

+ 1, al fine di valutare n.1 immobile nel Comune di Squillace, identificato come di seguito:

Comune di SQUILLACE (1929) (CZ)

Foglio 19 Particella 177 Subalterno 2

Classamento: Rendita: Euro 561,65

Categoria A/7a), Classe U, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: CONTRADA FIASCO BALDAIA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 184 m2 Totale escluse aree scoperte b): 139 m

Lo scrivente CTU, avendo accettato l'incarico in data 09/03/2025 ha avviato le indagini tecniche presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Catanzaro_Sezione Provinciale;
2. Ufficio Urbanistica del Comune di Squillace 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 28/03/2025 ore 09:30, alla presenza del custode nominato, Avv. Larussa Carlo Maria, e di uno dei debitori esegutati, Sig.ra .

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

Giudice : Dott.ssa Francesca RINALDI

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

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 di SQUILLACE (1929) (CZ)

Foglio 19 Particella 177 Subalterno 2

Classamento: Rendita: Euro 561,65

Categoria A/7a), Classe U, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: CONTRADA FIASCO BALDAIA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 184 m2 Totale escluse aree scoperte b): 139 m

INDIVIDUAZIONE BENE ESTRATTO MAPPA CATASTALE

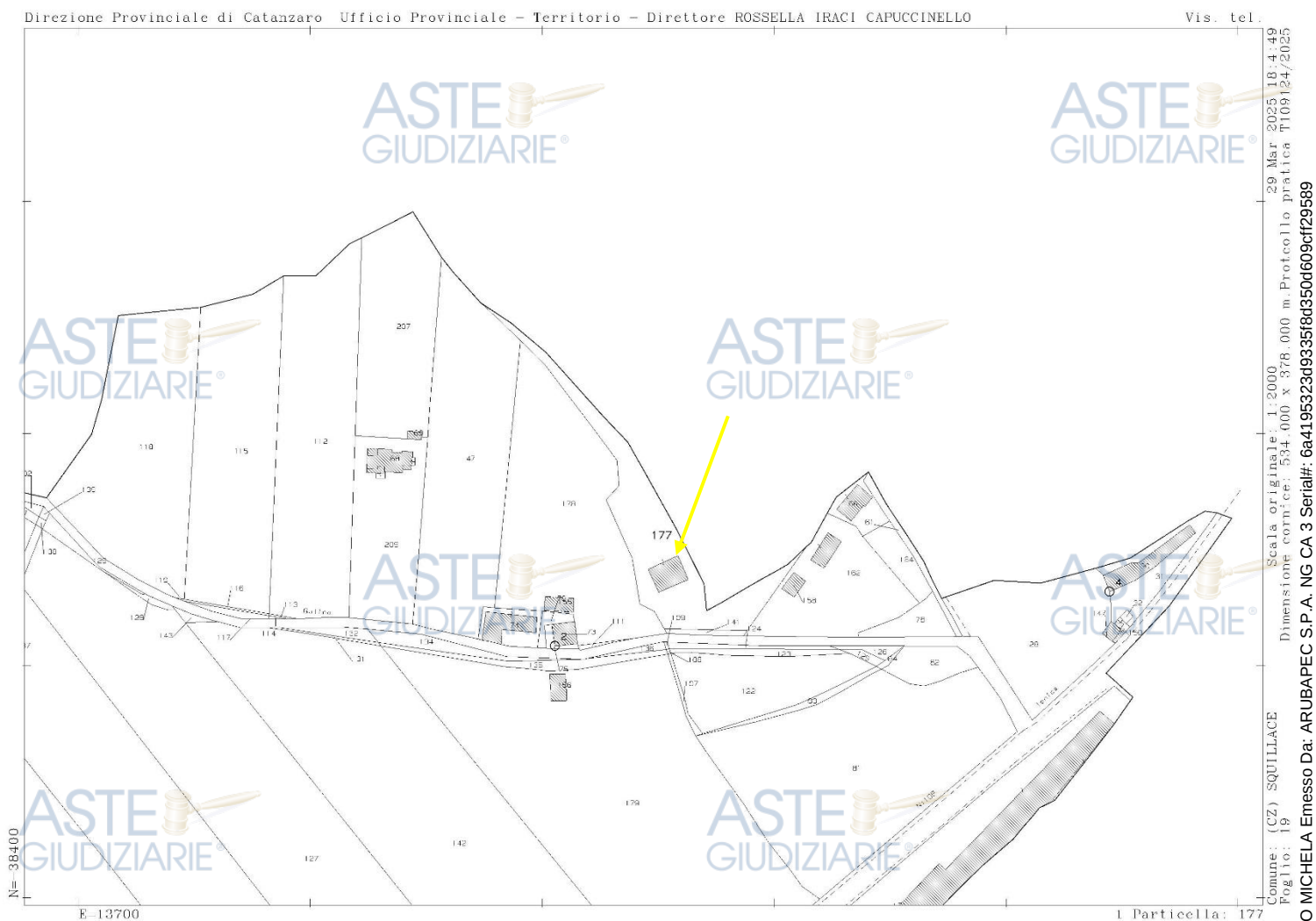


Fig. Mappa catastale individuazione immobile

Giudice : Dott.ssa Francesca RINALDI

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

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

INDIVIDUAZIONE COMPENDIO SU GOOGLE MAPS



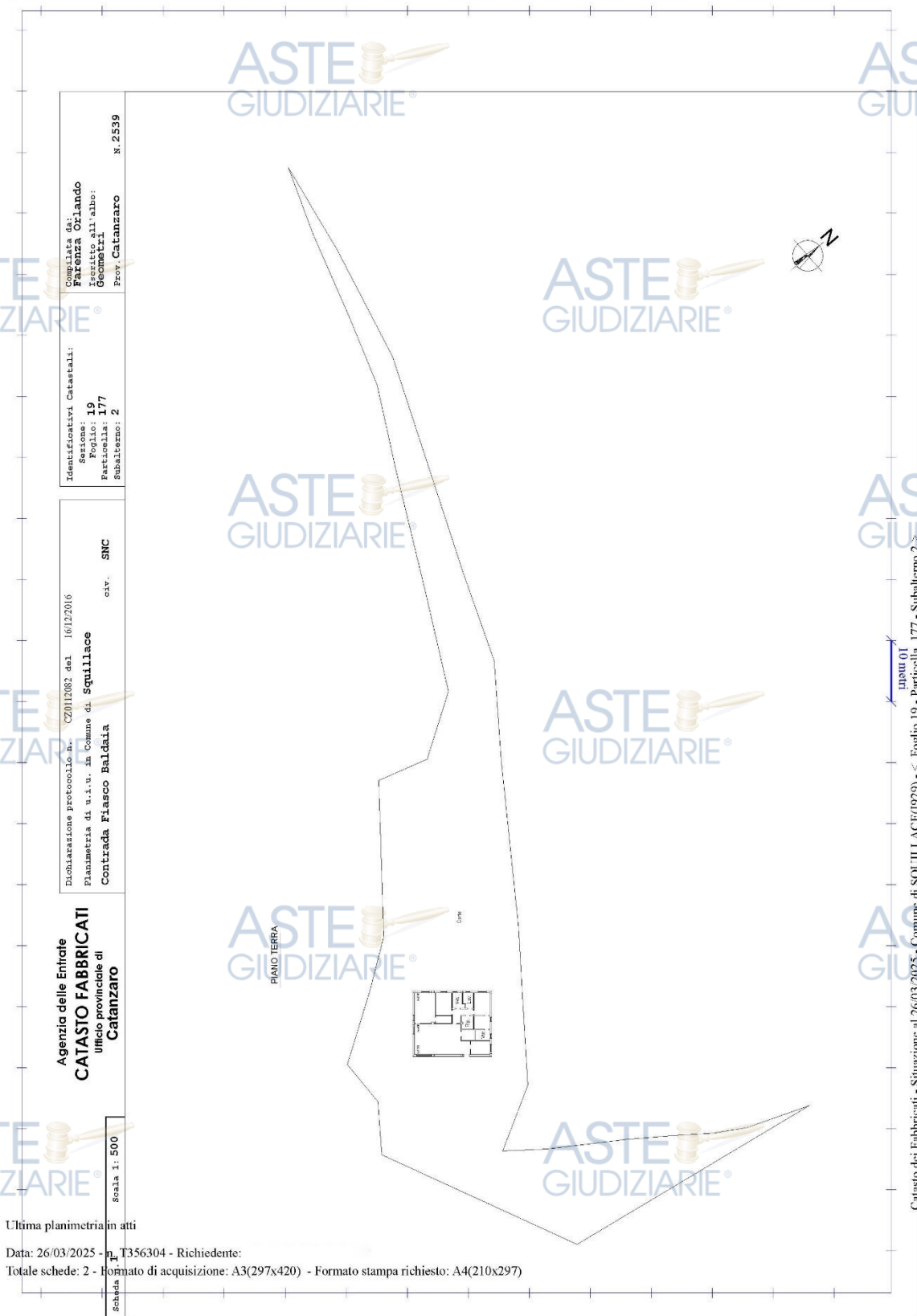
Fig. Foto aeree Fabbricato da Google Earth pro

ASTE
GIUDIZIARIE®
Doc. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria Catastale Agenzia del Territorio
Catasto Fabbricati, Comune Squillace Foglio 19 Particella 177 Subalterno 2

Data: 26/03/2025 - n. T356304 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J



ASTE
GIUDIZIARIE®
7

Data: 26/03/2025 - n. T356304 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro**

Dichiarazione protocollo n. CZ0112082 del 16/12/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Squillace

Contrada Fiasco Baldaia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 177

Subalterno: 2

Compilata da:

Farenza Orlando

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Catanzaro

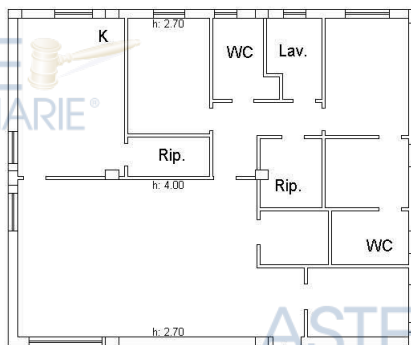
N. 2539

Scheda n. 2

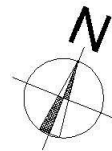
Scala 1:200

Piano Terra

H=2,70



Corte



Ultima planimetria in atti

Data: 26/03/2025 - n. T356304 - Richiedente:

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2025 - Comune di SQUILLACE(1929) - < Foglio 19 - Particella 177 - Subalterno 2 >
CONTRADA FIASCO BALDAIA n. SNC Piano T

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



Fig. Foto ESTERNO





Fig. Foto ESTERNO



Fig. Foto ESTERNO



Fig. Foto ESTERNO





Fig. Foto ESTERNO



Fig. Foto ESTERNO





Fig. Foto Vani Interni



Parete cartongesso
difforme da planim.
Catastale e PdC asserito

Fig. Foto Disimpegno/corridoio



Fig. Foto cucina



Fig. Foto studio

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Alla data di avvenuto sopralluogo la villetta è abitata dalla Sig.ra , che vi risiede come abitazione principale, dichiarando di non disporre di altra proprietà immobiliare in cui trasferire la propria residenza, ed in virtù di accordo legale sottoscritto in fase di separazione matrimoniale.

Trattasi di villetta a sviluppo di un piano ft, avente superficie totale di circa 184 mq, catastalmente identificata come in premessa, e catastalmente graffata ad una porzione di terreno, avente superficie complessiva di circa 2.680 mq (consistenza da visura catastale e da PdC).

L'unità immobiliare ed il terreno risultano identificati (graffati) con lo stesso identificativo numerico (fg 19 part.177 sub 2). Alla data di avvenuto sopralluogo, la sig.ra riferisce il mancato funzionamento della pompa di calore aria-acqua per raffrescamento, riscaldamento nonché dell'impianto esterno di video sorveglianza.

Tuttavia, nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni, con discrete finiture interne ed esterne; è composto da un ampio living soggiorno con vano cappottiera dedicato, una cucina separata dal living con accesso diretto al terreno retrostante con vano ripostiglio di pertinenza, tre camere, di cui una adibita a camera da letto con bagno e vano cabina armadio di utilizzo esclusivo e diretto. Completa la proprietà, un bagno ed una lavanderia con accesso diretto sul giardino retrostante.

Il tetto della villetta è a due falde spioventi, per cui internamente all'abitazione è visibile la pendenza delle falde che hanno un h interna misurata al colmo di 4,0 mt e con h interna alla gronda di 2,70 mt.

L'impianto di riscaldamento è composto da una pompa di calore aria-acqua per raffrescamento, riscaldamento, mentre un boiler esterno è utilizzato per la produzione di acqua calda sanitaria.

In fase di sopralluogo la sig.ra dichiara che l'immobile non è dotato di impianto fotovoltaico, né di solare termico o di impianto di videosorveglianza.

La planimetria catastale rispecchia sommariamente lo stato dei luoghi, tuttavia si riscontrano difformità catastali riguardo una diversa distribuzione interna, con riferimento ad una parete del vano ripostiglio che è stata demolita, con tamponatura della porta di accesso al vano, direttamente dal disimpegno, spazio accorpato al vano cabina armadio. Tale difformità non è pregiudizievole per la vendita.

Nei Quesiti 9 e 10 sono state le somme nonché le pratiche utili alla sanatoria, con verifica urbanistica circa i titoli edilizi asseverati che hanno legittimato la costruzione della villetta.

In sede di sopralluogo la sig.ra , resasi disponibile a fornire gli estremi dei titoli edilizi presentati presso il Comune, ne indica i seguenti:

- Permesso a Costruire n.16 del 07/12/2011;
- Permesso a Costruire in Variante n.11 del 20/03/2012;

Inoltre, lo scrivente CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Squillace, al fine di estrarre copia conforme dei titoli edilizi individuati e relativi al compendio pignorato, al fine di verificare la conformità dello stato dei luoghi con il titolo edilizio urbanistico autorizzato.

Come già riferito l'unità immobiliare risulta graffata al terreno su cui sorge, si rileva che alla data di avvenuto sopralluogo è presente una recinzione esterna, a parziale perimetro dei confini reali, costituita da paletti e rete metallica che delimita, posteriormente all'entrata principale della villetta, una porzione minore della consistenza reale. Tale circostanza è dovuta ad una messa in sicurezza dell'area esterna circostante alla villetta, dapprima sprovvista di protezione, che la Sig.ra ha ritenuto necessario effettuare.

Di seguito, a scopo esemplificativo, si indica la delimitazione (linea gialla tratteggiata) che la recinzione metallica segna sul terreno di pertinenza della villetta.



Fig. Foto aeree Fabbricato/terreno Formaps.

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;

Quesito richiesto: 2

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

PROVENIENZA VENTENNALE

- **Atto notarile pubblico di Compravendita (Rif. All. 2)** a rogito Dott.ssa, Notaio in Catanzaro (CZ), del 30/05/2011 rep. 40298/12646, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 14/06/2011 al n. 5934 di formalità; favore: nato a Catanzaro (CZ) il , per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la Signora nata a Catanzaro (CZ) il contro: nato a Catanzaro (CZ) il e nato a Catanzaro (CZ) il , per 1/2 della piena proprietà ciascuno.

- **Atto Giudiziario di Decreto di Trasferimento Immobili** emesso da Tribunale di Catanzaro in data 14/02/2008 rep. 337, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 31/10/2008 al n. 11858 di formalità; favore: nato a Catanzaro (CZ) il e nato a Catanzaro (CZ) il , per 1/2 della piena proprietà ciascuno; contro: nata a Davoli (CZ) il per la piena proprietà.

- Originariamente di proprietà di: nata a Davoli (CZ) il per la piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù di **Atto Notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Notaio in Catanzaro, del 23/10/1986 rep. 96403, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 12/11/1986 al n. 15930 di formalità.

L'unità immobiliare è in testa alla seguente ditta:

1. (CF nato a CATANZARO (CZ) il Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni della piena proprietà;

2. (CF) nata a CATANZARO (CZ) il Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni della piena proprietà;

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 si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo di primo accesso, dove si rileva che l'immobile identificato nel N.C.E.U. del Comune Squillace al Foglio 19 Particella 177 Subalterno 2, alla data di avvenuto sopralluogo è abitato stabilmente, come abitazione principale, dalla Sig.ra , la quale dichiara di non detenere altri immobili in cui poter trasferire la propria residenza. 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. 8)

Immobile predecessore - Foglio 19 Particella 177 Subalterno 1

- **ISCRIZIONE del 06/03/2014 - Registro Particolare 185 Registro Generale 2697**

Pubblico ufficiale

Repertorio 8504/5603 del 05/03/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobile attuale - Foglio 19 Particella 177 Subalterno 2

- **TRASCRIZIONE del 20/06/2024 - Registro Particolare 7772 Registro Generale 9245**

Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 1848 del 05/06/2024

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 a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. Quindi al fine della valutazione finale dell'immobile debbono essere considerate le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. A questo punto, una volta assegnato un prezzo al metro quadrato, questo verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

• **Fonti di Informazione (Rif. All. 9)**

- ✓ 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 simili
- ✓ 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 9). 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, Adeguatazza 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 700€/ mq med 800 €/mq max 900 €/ mq

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

- min 555 €/mq med 676 €/mq max 798 €/mq

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

ABITAZIONE:

- **esempio** : 250 mq 350.000 € (1.400 €/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:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{800,00 \text{ €} + 676,00 \text{ €} + 1.400,00 \text{ €}}{3} = 958,70 \text{ €/mq}$$

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. E' da considerare come il mercato immobiliare offra esempi di abitazioni maggiormente superiori rispetto al compendio periziato.

Tuttavia, il criterio utilizzato nella determinazione del valore €/mq da individuare, tiene conto anche di questo aspetto.

Quindi, il valore €/mq assegnato alla valutazione della superficie commercializzabile del Lotto sarà pari a 958,7 €/mq.

In merito al calcolo delle pertinenze, si considera il terreno pertinenziale alla villetta (2.680,00 mq):

25 mq al 10% = 2,5 mq

2655 mq al 2% = 268 mq

Totale 55,6 mq (valore pertinenziale da computare)

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 simili, e sia per tener conto delle migliorie decorative, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, oppure di contro per valutare eventuali elementi che ne deprezzano il valore. Nel nostro caso si rileva come l'immobile, presenta condizioni ordinarie tipiche delle abitazioni simili tipologiche 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 958,7 €/mq, determinato dalla media aritmetica.

LOTTO UNICO

• Catasto Fabbricati :

Comune di SQUILLACE (I929) (CZ)

Foglio 19 Particella 177 Subalterno 2

Classamento: Rendita: Euro 561,65

Categoria A/7a), Classe U, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: CONTRADA FIASCO BALDAIA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 184 m2 Totale escluse aree scoperte b): 139 m

	Identificazione Bene	Area pertinenze accessorie ecc.	Area lorda mq	Area totale mq	Valore euro/mq	Prezzo provvisorio	Spese Regolar. Catastale e urbanistica	Valore u.i.u. Quota intera
LOTTO UNICO	Foglio 19 Particella 177 Subalterno 2 A/3	55,6 mq	184 mq	239,6 mq	958,7 €	229.704,52	2.000,00 €	€ 227.704,52
Totale (arrotondato) € 227.700,00								

N.B.

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

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: 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 uuu a base d'asta(€)
LOTTO UNICO	Comune Squillace Foglio 19 Particella 177 Subalterno 2 Categ. A/3	€ 227.700,00

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 congruagli;

Il compendio pignorato è in testa ai seguenti proprietari:

1. (CF) nato a CATANZARO (CZ) il
Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni della piena proprietà;
2. (CF) nata a CATANZARO (CZ) il
Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni della piena proprietà;

Si esclude la possibilità di divisione in natura del bene e si determina la predisposizione di Unico Lotto di Vendita, in quanto la tipologia di immobile, con le caratteristiche tipologiche, è maggiormente appetibile come proposta nel mercato immobiliare.

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;

La tipologia edilizia della uuu esclude la gestione condominiale.

Non vi sono spese pendenti in corso da soddisfare.

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

Si rimanda al quesito 9 (Certificato Destinazione Urbanistica).

Giudice : Dott.ssa Francesca RINALDI

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

Quesito richiesto: 9

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

❖ **Certificato Urbanistico/ Esistenza Vincoli**

La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stata inoltrata Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Squillace con codice univoco n° 669 ed acquisita in data 07/05/2025 con protocollo n° 331075/2025 e Codice Univoco Nazionale -14052025-0916.SUE.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato con N° 01230970425332 del 23/04/2025, mediante Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Soverato, visti i seguenti atti:

-Vista la Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n° 19 e ss.mm.ii.;

-Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n° 245 del 20 ottobre 2001);

-Visto il vigente strumento urbanistico comunale (P.R.G.) approvato con Decreto n° 4140 del 04.04.2003 dal Presidente della Giunta Regionale;

-Considerato l'ex art. 60 della Legge Regionale 31 dicembre 2015, n° 40 (BURC n° 96 del 31 dicembre 2015) «A decorrere dalla data di adozione del PSC si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, commi 3 e 4, del d.p.r. n° 380/2001. Il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando accerti che le stesse sono in contrasto con l'atto di pianificazione territoriale adottato dal Comune e/o con le misure di salvaguardia del QTR, del PTCP e del PTCM. La sospensione opera fino alla data di approvazione e di efficacia dell'atto di pianificazione e, comunque, non oltre tre anni dalla data di adozione dell'atto, ovvero cinque anni nel caso in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.»

Dal certificato si evince che il bene ubicato nel Comune di Squillace e riportato nel N.C.E.U. al Foglio di **Mappa n° 19 particella n° 177**, ha la seguente destinazione urbanistica:

- 1) che il bene, per come in premessa identificato: al Foglio di Mappa 19 Particella 177 ricade in: **“Zona E Agricola”** (per 1.376,00 mq circa): -destinazione d'uso principale: residenze; -secondaria: attrezzature per l'agricoltura; -indice di fabbricabilità fondiaria max: residenze 0,03 mc/mq.; attrezzature per l'agricoltura 0,10 mc/mq.; -superficie minima del lotto 2000 mq.; indice di copertura max: 0,01 mq/mq n. piani fuori terra 2; -altezza max 9,00 mt.; -distacco minimo : dagli edifici: 10,00 mt.; dai fili stradali 20 30-40-60 mt.; -dai confini di proprietà 5,00 mt.; -strumenti di attuazione: concessioni singole. Nella zona agricola omogenea valgono, oltre a quelle riportate le seguenti norme:

a) I volumi chiusi degli allevamenti zootecnici non possono superare l'indice di copertura max pari a 0,05 e la minima distanza dai confini di 20, mt.;

b) I volumi derivanti dalle applicazioni alle densità vanno integralmente e separatamente utilizzati per le

Giudice : Dott.ssa Francesca RINALDI

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

rispettive destinazioni;

c) Gli esistenti edifici residenziali e non, in zona agricola possono essere in tutto o in parte convertiti a funzioni agrituristiche se le tipologie edilizie e strutturali non vengono sostanzialmente alterate; d) le aree agricole, ricadenti nelle fasce di rispetto di qualunque genere sono utili al computo della edificabilità complessiva;

Ad oggi l'utilizzazione delle aree ricadenti in Zona E Agricola deve avvenire secondo le previsioni ed i parametri più restrittivi tra quelli previsti dagli articoli 50, 51 e 52 della L.R. n° 19/02 s.m.i. e quelli stabiliti dalle N.T.A. del vigente PRG in riferimento alle ZTO "E Agricola";

- 3) che per il bene identificato in premessa a tutto oggi **non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti**, di disposizioni o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;
- 4) che viste le perimetrazioni dei soprassuoli già percorsi dal fuoco, il bene identificato in premessa non soggiace al divieto previsto dall'art. 10 della legge 353 del 21/11/2000;
- 5) che il bene in agro del Comune di Squillace, per come di seguito catastalmente identificato, al Foglio di Mappa 19 Particella 177; risulta essere sottoposto a vincolo per scopi idrogeologici-forestali ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267, R.D. 16.05.1926 n° 1126 art. 21, D. Lgs. 18 maggio 2001 n° 227, Art. 14 P.M.P.F. approvate con D.G.R. n° 450 del 27/06/2008 pubblicate sul BUR n° 14 del 16/07/2008;

❖ Verifica Urbanistica e Catastale Verifica Catastale

In fase di sopralluogo sono state rilevate alcune irregolarità nella rappresentazione grafica interna all'immobile. La planimetria catastale non rispecchia lo stato dei luoghi; la difformità catastale riscontrata riguarda una parete del vano ripostiglio che è stata demolita, con tamponatura della porta di accesso al vano, direttamente dal disimpegno, spazio accorpato ora dal vano cabina armadio, non graficamente segnalato nella planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio.

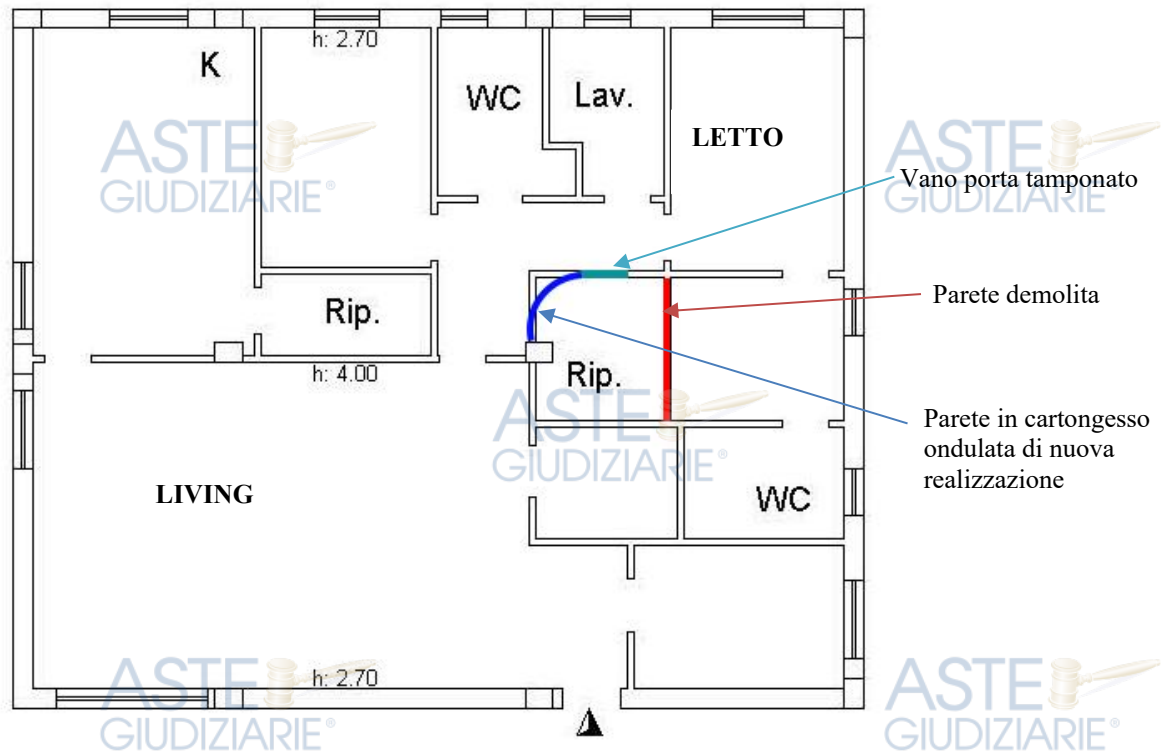
Quindi è necessario procedere ad un aggiornamento planimetrico, previa presentazione di pratica edilizia al Comune di Squillace. Tale difformità non è pregiudizievole per la vendita, al Quesito 10, verranno indicati i costi utili all'aggiornamento della planimetria catastale.

Quindi il Lotto è catastalmente difforme.

Segue rappresentazione grafica difformità.

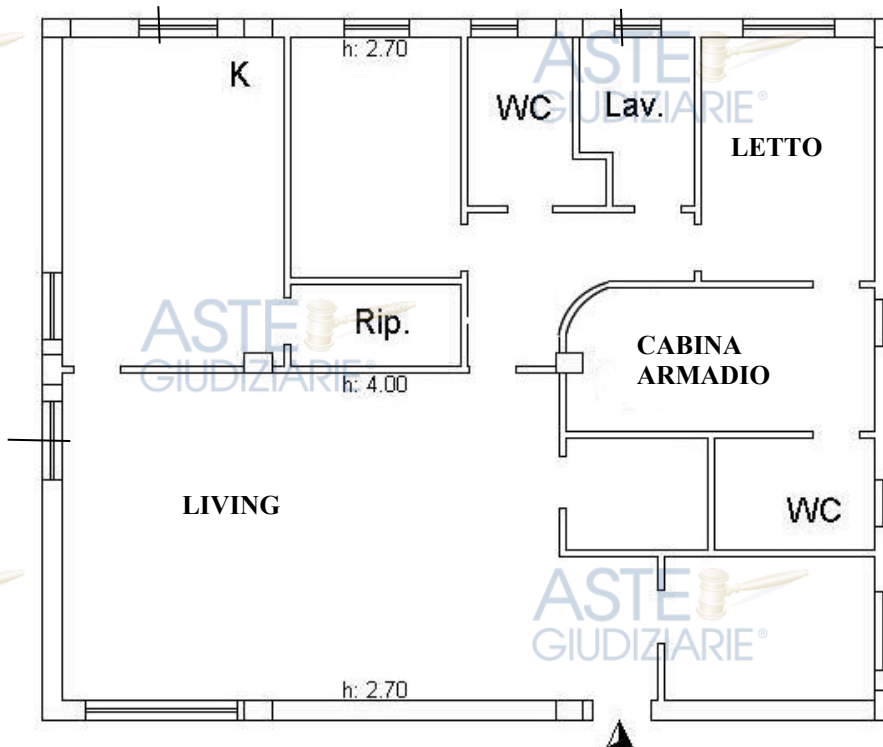
Doc. 2

Planimetria CATASTALE ufficiale_Agenzia del Territorio



Doc. 3

Planimetria STATO ATTUALE RILEVATA IN FASE DI SOPRALLUOGO



(FUORI SCALA)

Verifica Urbanistica

In merito alla Verifica Urbanistica del LOTTO, ci si riporta alla risultante delle indagini urbanistiche condotte con cui lo scrivente CTU ha depositato istanza di accesso agli atti mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Squillace, 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 i seguenti:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N.16 DEL 7/12/2011

La volumetria e la forma della uiu si può rilevare dagli elaborati grafici allegati al progetto asserito. Si evidenzia una forma planimetrica diversa rispetto allo stato dei luoghi, di maggiore estensione.

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N.11 DEL 20/03/2012

La variante del PdC del 2012 restituisce, invece, la medesima rappresentazione grafica della planimetria catastale presente negli archivi informatizzati dell'Agenzia del Territorio.

La variante si è resa necessaria a causa dello spostamento verso monte del fabbricato di circa mt 3,00 rispetto al precedente progetto asserito, al fine di impostare il fabbricato su terreno di orografia piana. Tale spostamento ha comportato una riduzione della superficie coperta, al fine di rispettare le distanze dai confini.

Lo stato dei luoghi restituisce una diversa disposizione di una parete del vano ripostiglio che è stata demolita, con tamponatura della porta di accesso al vano, direttamente dal disimpegno, spazio accorpato al vano cabina armadio. Tale difformità non è pregiudizievole per la vendita.

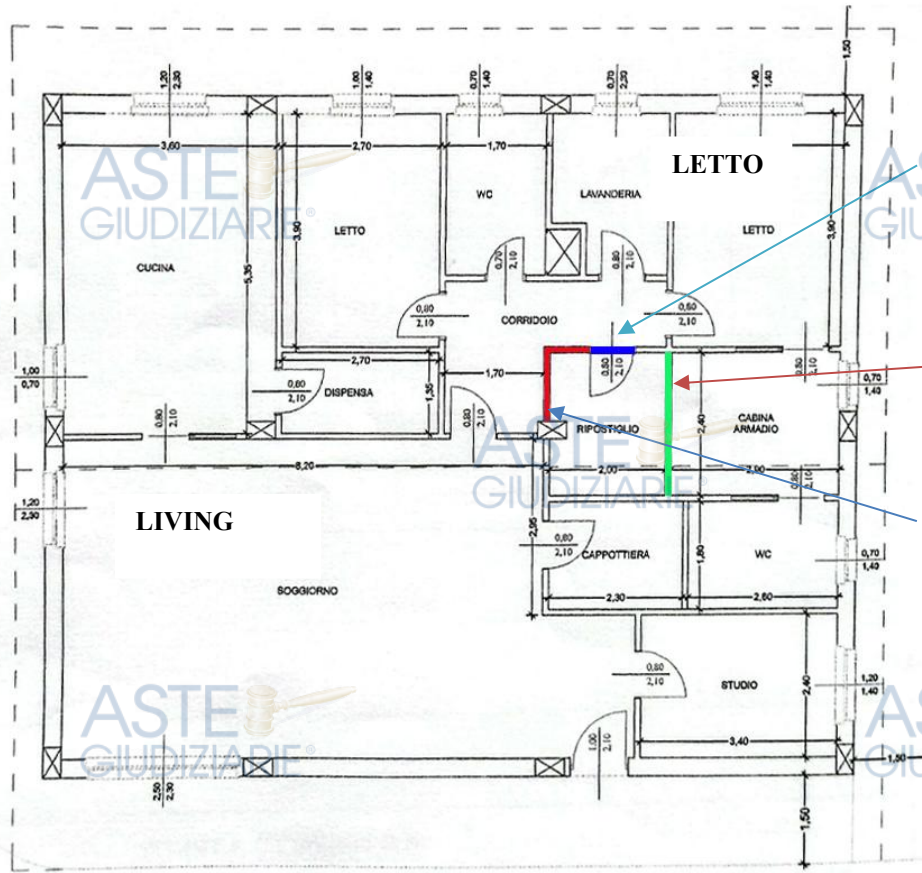
Quindi il Lotto è urbanisticamente difforme.

Segue rappresentazione grafica difformità rispetto agli elaborati grafici del PdC asseriti.

Tra gli allegati è stata rinvenuto il Fine Lavori del Direttore dei Lavori.

Doc. 2

Planimetria Pdc Variante del 2012 DIFFORMITA' URBANISTICHE



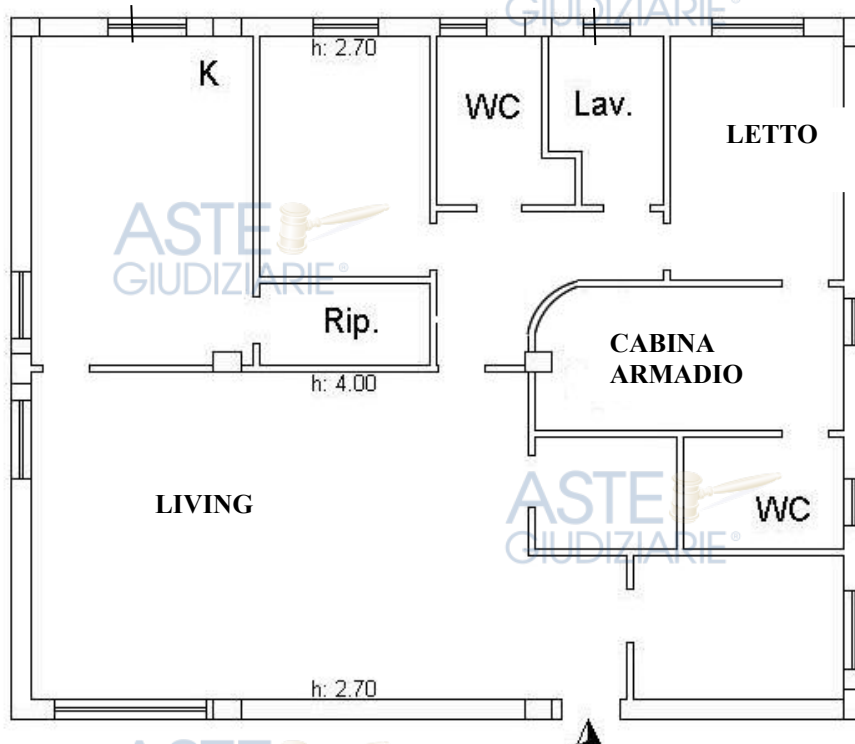
Vano porta esistente
nel PdC Variante
del 2012

Parete assestita nel
PdC variante 2012

Parete assestita
nel PdC Variante
del 2012

Doc. 3

Planimetria STATO ATTUALE RILEVATA IN FASE DI SOPRALLUOGO



Giudice : Dott.ssa Francesca RINALDI

Perito CTU : Arch. CAPICOTTO Michela

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

Quesito richiesto: 10

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

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 allegate.

Per sanare le difformità bisogna presentare un titolo edilizio in sanatoria mediante procedura informatizzata presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Squillace 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 è una SCIA in sanatoria per corretta rappresentazione grafica. 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.

☐ **Le sanzioni (opere abusive)**

o **Costi Conformità Urbanistica Permesso a Costruire in Sanatoria:**

- Diritti di Segreteria/sanzione: 516,00 €
- Onorario Professionista 1.000,00 € circa;

o **Costi Docfa aggiornamento Catastale:**

- Spesa Variazione Catastale Procedura Docfa 50,00 €;
- Onorario Professionista 500,00 € circa;

Il costo complessivo per sanare le opere abusive ammonta complessivamente a circa 2.000,00 €.

Il prezzo di stima della uuu a base d'asta determinato a pag. 25 quesito 4 è stato decurtato delle spese utili a determinare la sanabilità della uuu.

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 è stata prodotta la certificazione energetica, allegata alla SCIA di Agibilità.

L'immobile ha una classe energetica **A1 - Indice 83,79kWh/mq anno**, validità certificato fino al **11/11/2026**.

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

Distinti saluti

Pentone lì 10/06/2025

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

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

RIEPILOGO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Comune di SQUILLACE (I929) (CZ)
Foglio 19 Particella 177 Subalterno 2
Classamento: Rendita: Euro 561,65
Categoria A/7a), Classe U, Consistenza 7,5 vani
Indirizzo: CONTRADA FIASCO BALDAIA n. SNC Piano T
Dati di superficie: Totale: 184 m2 Totale escluse aree scoperte b): 139 m

Prezzo di vendita valore LOTTO UNICO: € 227.700,00

PROPRIETA' CESPITE:

(CF) nato a CATANZARO (CZ)
il Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni della piena proprietà;
- (CF) nata a CATANZARO (CZ) il
Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni della piena proprietà;

FORMALITA' IPOTECARIE DA CANCELLARE:

Immobile predecessore - Foglio 19 Particella 177 Subalterno 1

- **ISCRIZIONE del 06/03/2014 - Registro Particolare 185 Registro Generale 2697**

Pubblico ufficiale

Repertorio 8504/5603 del 05/03/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobile attuale - Foglio 19 Particella 177 Subalterno 2

- **TRASCRIZIONE del 20/06/2024 - Registro Particolare 7772 Registro Generale 9245**

Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 1848 del 05/06/2024

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

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

Indice degli allegati:

Allegato 1:

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale del 28/03/2025;

Allegato 2:

- ✓ **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott.ssa _____ Notaio in Catanzaro (CZ), del 30/05/2011 rep. 40298/12646, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 14/06/2011 al n. 5934 di formalità

Allegato 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO

- ✓ Planimetria catastale Foglio 19 Particella 177 Subalterno 2;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Mappa catastale;

Allegato 4: Certificato Agibilità

- ✓ Certificato n.118 del 6/12/2016;

Allegato 5:

- ✓ PERMESSO DI COSTRUIRE N.16 DEL 7/12/2011;

Allegato 6:

- ✓ PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N.11 DEL 20/03/2012;

Allegato 7:

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

Allegato 8: Elenco formalità Ispezioni Ipotecaria

- ✓ Ispezione ipotecaria su immobile Foglio 19 Particella 177 Subalterno 2;
- ✓ Ispezione ipotecaria su immobile Foglio 19 Particella 177 Subalterno 1 (predecessore);

Allegato 9: Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro:

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