

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
Procedura Esecutiva n. 75/2023 R.G.E.

Promossa da
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO

GIUDICE: DOTT. SSA DI CREDICO CHIARA

ELABORATO PERITALE

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

INDICE

I. Premessa.....	4
Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.....	5
1) Quesito richiesto: <i>Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.....</i>	7
INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO.....	7
DESCRIZIONE LOTTO UNICO.....	9
Doc. 1: Planimetria Agenzia del Territorio Fg 19 part.249 sub 8.....	11
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA esterno.....	12
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA interno.....	13
2) Quesito richiesto: <i>il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....</i>	16
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>	17
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>	17
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>	22
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>	22
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>	22
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</i>	

Giudice : Dott.ssa Chiara Di Credico

Perito CTU : Arch. Michela Capicotto

*pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà
da alcuno dei suddetti titoli.....23*

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.....23*

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;.....24*

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).....25*

RIEPILOGO LOTTO.....27

Indice allegati.....28

1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Chiara Di Credico con provvedimento emesso in data 26/12/2023 ha nominato la sottoscritta Arch. J. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752B, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 75/2023 R.G.E., promossa da **Procedura Esecutiva n. 75/2023 R.G.E.** promossa da **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro [REDACTED] **contro CRITELLI ALESSANDRO+1**, al fine di valutare n.1 immobile ubicato nel Comune di Catanzaro e censito al N.C.E.U come di seguito:

• Foglio 19 Particella 249 Subalterno 8

Rendita: Euro 206,58

Zona censuaria 4,

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

Indirizzo: PIAZZA PITAGORA n. 4 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte b): 82 m2

Lo scrivente CTU, avendo accettato l'incarico in data 26/12/2023 ha avviato le indagini tecniche presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Catanzaro;
2. Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro;
3. Ufficio Servizio di pubblicità Immobiliare di Catanzaro;
4. Studio notarile Paola Gualtieri;

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

Sono stati notificati, mezzo raccomandata A/R inviato n. 2 raccomandate con avviso di sopralluogo per le date del 6.02.2024 e 12.02.2024 c.a. entrambe non ritirate e rimaste in giacenza presso l'ufficio postale competente per zona. Successivamente lo scrivente CTU ha ritenuto di voler lasciare personalmente una nota scritta presso la casella postale del Sig. [REDACTED], in data 12/02/2024, per tentare in ultimo di stabilire un contatto prima di procedere ad organizzare un accesso forzoso con le forze dell'ordine competenti per zona.

Giudice : Dott.ssa Chiara Di Credico

Perito CTU : Arch. Michela Capicotto

Successivamente a tale avviso, il Sig. [REDACTED], contattate le parti, si è reso disponibile a facilitare le operazioni di sopralluogo. Il sopralluogo di primo accesso ha avuto luogo in data 23/02/2023, alla presenza del custode nominato, Avv. Giuseppe Spadafora e della moglie del debitore esecutato Sig.ra [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 uiu).

Risposta ai quesiti

Quesito 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

Quesito 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Quesito 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;

Quesito 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);

Quesito 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Quesito 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;

Quesito 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).

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**

- **Catasto Fabbricati** : Catanzaro_Foglio 19 Particella 249 Subalterno 8

Rendita: Euro 206,58

Zona censuaria 4,

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

Indirizzo: PIAZZA PITAGORA n. 4 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte b): 82 m2

• **INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO**



Fig. 1 – Individuazione fabbricato su google maps



Fig. 2 - Individuazione fabbricato e uin su google maps

Giudice : Dott.ssa Chiara Di Credico

Perito CTU : Arch. Michela Capicotto

● **DESCRIZIONE LOTTO UNICO**

L'immobile è parte di un complesso condominiale con sviluppo su quattro piani di elevazione fuori terra con destinazione prevalentemente residenziale. L'intero corpo fabbricato è costituito da due ingressi separati, ognuno dei quali è caratterizzato dalla presenza di un corpo scala di collegamento con i piani superiori, sprovvisti di ascensore. La uiv oggetto di perizia ed identificata al Foglio 19 Particella 249 Subalterno 8, è ubicata al piano 4° ft della palazzina con accesso dal corpo scala A condominiale, raggiungibile dal piazzale esterno dello stabile utilizzato come area parcheggi dai condomini delle palazzine condominiali che su questa piazza. La uiv è composta da n.2 camere da letto, una cucina, un bagno, un ripostiglio ed un corridoio con consistenza catastale totale pari a 82 mq.

L'edificio fa parte dell'ex Istituto Autonomo Casa Popolari costruito intorno agli anni 60/70 del secolo scorso. L'edificio dispone di due scale di accesso, ed è identificato come corpo D del piano di costruzione dell'epoca. Si rimanda alla planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo. I pavimenti dell'appartamento sono in gres porcellanato di manifattura comune, come anche le pareti intonacate con intonaco civile bianco.

Gli infissi interni sono in alluminio anodizzato con vetro comune ma sprovvisto di taglio termico, con dotazione di sistema oscurante esterno di persiane in pvc. Le finiture sono mediocri. Le stanze sono illuminate artificialmente da lampadario/plafoniera installata a soffitto. Il bagno si presenta in discreto stato, dotato di wc, una vasca 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.

Alla data di sopralluogo presso il compendio è stata rinvenuta la presenza della Sig.ra [REDACTED], la quale abita l'immobile con il Sig. [REDACTED].

L'immobile dispone di radiatori in alluminio dotati di valvole termostatiche posizionati in ogni camera; tuttavia, sono visibili circoscritti episodi di umidità/infiltrazioni provenienti dalla copertura soprastante, probabilmente dovuti ad una mancata manutenzione della copertura, che tuttavia ad oggi non desta pericolo per l'incolumità di chi abita l'immobile.

Da indagini urbanistiche condotte è stata comprovata che la porzione immobiliare è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale circostanza è stata inoltre appurata dalla visione dei atti di provenienza che hanno interessato l'immobile di seguito indicati:

- Atto compravendita rep. 134815 Rogante Paola Gualtieri del 12.3.2004;
- Contratto di Cessione Dilazionata R.P. 6140 R.G. 7426 del 29.3.1993;

In fase di sopralluogo sono state rilevate alcune irregolarità nella rappresentazione grafica interna all'immobile, nello specifico con riferimento ad alcune pareti divisorie, difforme rispetto alla planimetria

Giudice : Dott.ssa Chiara Di Credico

Perito CTU : Arch. Michela Capicotto

catastale depositata all'Agenzia del Territorio. Quindi è necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale. Si rimanda al Quesito 9 e 10 per ulteriori dettagli.

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;

Planimetria Immobile identificato al Catasto Fabbricati Foglio 19 Particella 249 Subalterno 8

Data presentazione: 02/12/1965 - Data: 21/01/2024 - n. T26742 - Richiedente: CPCMH84D68C352J

MODULARIO
T. - Co. A. T. - RI

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Vanno Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1968, N. 801)

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di Calanzaro Via Pontepiccolo
Data [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]

FABBRICATO D
N° PIANI 1
N° ALLOGGI 24
PIANO 3° N° VANI UTILI 3
ALLOGGIO N° 8 SCALE A
INQUINATO [REDACTED]

ORIENTAMENTO
SCALA DT. 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal [REDACTED]
Insieme all'Atto di [REDACTED]
della Provincia di [REDACTED]
DATA 29 NOV 1965
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/12/1965 - Data: 21/01/2024 - n. T26742 - Richiedente: CPCMH84D68C352J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2024 - Comune di CALANZARO(C352) - < Foglio 19 - Particella 249 - Subalterno 8 >
PIAZZA PITAGORA n. 4 Piano 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FG 19 PART 249 SUB 8

FOTO ESTERNO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FG 19 PART 249 SUB 8

FOTO INTERNO



Fig. 3 – Portone d'ingresso condominiale



Fig. 4 – Corridoio

Giudice : Dott.ssa Chiara Di Credico

Perito CTU : Arch. Michela Capicotto



Fig. 5 – Camere da letto

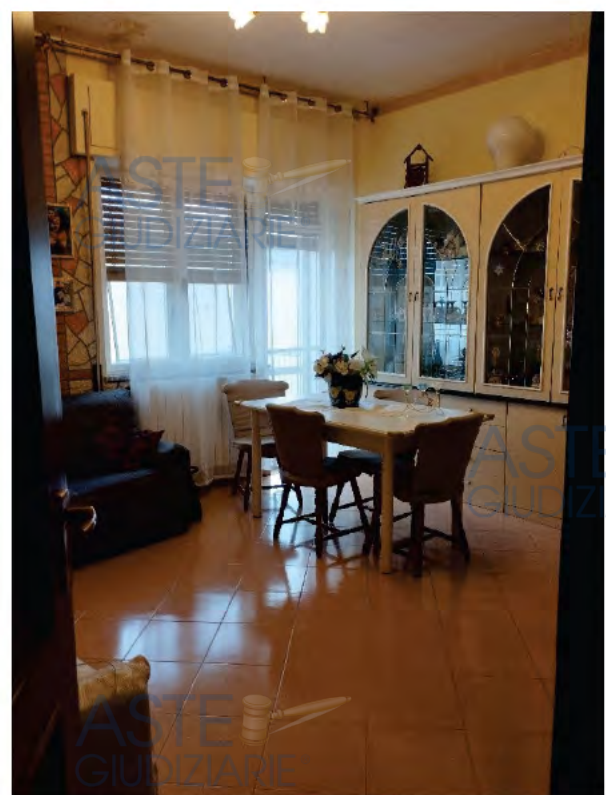


Fig. 6 – Bagno e Salotto



Fig. 7 – Cucina e Ripostiglio



Fig. 8 – Pavimentazione gres porcellanato

Quesito richiesto: 2

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

di eventuali comproprietari:

Il Sig. [REDACTED] (deriva dall'atto 1) è proprietario del compendio pignorato in quota 1/1.

Dalla visura catastale si rileva che l'atto notarile di proprietà è il seguente:

- Atto del 12/03/2004 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 134815 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3555.1/2004 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 18/03/2004 (Rif. All.2);

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

- Parti Venditrici: Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED];

- Parte acquirente: Sig. [REDACTED];

Le parti dichiarano quanto segue:

- Gli estremi catastali precedenti all'attuale identificazione catastale sono Fg 19 part. 306 sub 8.
- L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967;
- Le parti dichiarano che il prezzo convenuto è pari a 90.380,00 euro;
- La parte venditrice dichiara che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967;

Da ulteriori indagini tecniche è stato rinvenuto, ad allegato alla presente perizia (Rif. All.3), anche il Contratto di Cessione Dilazionata R.P. 6140 R.G. 7426 del 29.3.1993, che determina la vendita dell'immobile oggetto di perizia al precedente proprietario Sig. [REDACTED] da parte dell'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Catanzaro

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 bene pignorato da parte terzi si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo di primo accesso, dove si rileva che il compendio è abitato dal debitore esecutato con la moglie.

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. 7)

- **TRASCRIZIONE del 09/10/2023 - Registro Particolare 11627 Registro Generale 14967**

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO CATANZARO Repertorio 3252 del 16/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **ISCRIZIONE del 29/01/2024 - Registro Particolare 82 Registro Generale 1397**

Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 134816 del 12/03/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 788 del 2004

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:

Giudice : Dott.ssa Chiara Di Credico

Perito CTU : Arch. Michela Capicotto

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

Per il computo delle

superfici di ornamento vanno utilizzati i seguenti criteri ponderazione:

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

Le percentuali indicate possono variare in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Una volta calcolata la superficie commerciale, si considerare lo stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. Quindi al fine della valutazione finale dell'immobile debbono essere considerate le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. A questo punto, una volta assegnato un prezzo al metro quadrato, questo verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

● **Fonti di Informazione (Rif. All. 8)**

- ✓ Uffici: N.C.E.U. di Catanzaro e Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro;
- ✓ Ufficio Conservatoria Catanzaro;
- ✓ Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per uuu 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 8). 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 720 €/mq med 885 €/mq max 1.050 €/mq ABITAZIONE

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

- min 684 €/mq med 749 €/mq max 814 €/mq ABITAZIONE

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

ABITAZIONE:

- 1° esempio : 95 mq 48.000 € (505,26 €/mq)
- 2° esempio : 85 mq 44.000 € (517,64 €/mq)

Valore medio: $505,26 + 517,64 / 2 = 511,45$ €/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:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{885 \text{ €} + 749 \text{ €} + 511,45 \text{ €}}{3} = 715,15 \text{ €/mq}$$

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:

- ABITAZIONE: 896,70 €/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.

Balcone Cucina	1,17 mq (35 % di 3,36 mq)
Balcone Salotto	1,17 mq (35 % di 3,36 mq)

• Osservazioni valore €/mq determinato

Il valore aritmetico determinato per ogni u.i.u. può essere indicativamente aumentato/ridotto, se si ritiene opportuno, di una determinata % che oscilla da un minimo del 20% ad un massimo del 100%, ciò sia per equiparare l'immobile ai corrispondenti valori di mercato, per unità immobiliari 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 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.

Ricapitolando avremo il seguente schema di sintesi PROVVISORIO del valore del Lotto:

(*)Superficie comprensiva di muri interni/esterni, ballatoio, pertinenze ecc.)

	<u>Identificazione Bene</u>	<u>Area pertinenze e accessori ecc.</u>	<u>Area lorda mq</u>	<u>Area totale mq</u>	<u>Valore euro/mq</u>	<u>Valore bene diritto e quota</u>
LOTTO UNICO	Foglio 19 Part 249 Subalterno 8 Categ. A/4 -Piano 3°	2,35 mq	85 mq	87,35 mq	715,15 €	62.469,78€
Valore Complessivo Lotto						€ 62.469,78

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 delle uuu a base d'asta (€)
LOTTO UNICO	Comune Catanzaro Foglio 19 Part 249 Subalterno 8 Categ. A/4 -Piano 3°	€ 62.469,78

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 al seguente:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a CATANZARO (CZ) il 08/01/1964 dal
12/03/2004 al 23/10/2008 Diritto di: Proprietà per 1/1

Quindi il caso specifico suggerisce 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In fase di sopralluogo la Sig.ra Sirianni Teresa, moglie del debitore esecutato, ha dichiarato di non essere a conoscenza dei riferimenti dell'amministratore di condominio, né successivamente raggiunta telefonicamente, da indicazioni verbalizzate dal custode nominato nel verbale di sopralluogo redatto, si è resa disponibile a comunicare tali informazioni. Quindi allo stato attuale non è possibile definire se vi sono spese condominiali pendenti sull'immobile.

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

Quesito richiesto: 8

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

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

Quesito richiesto: 9

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

❖ **Certificato Urbanistico/ Esistenza Vincoli**

La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stata inoltrata Sportello Unico per l'Edilizia con codice univoco n° 9868 ed acquisita da questo Settore in data 07/10/2024 con protocollo n°103472, Codice Univoco SUE 9868 data presentazione 06/10/2024, Numero protocollo 624367/2024 (Rif. All.5).

Dal certificato si evince che il bene ubicato nel Comune di Catanzaro e riportato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa n° 19 particella n° 249, ha la seguente destinazione urbanistica:

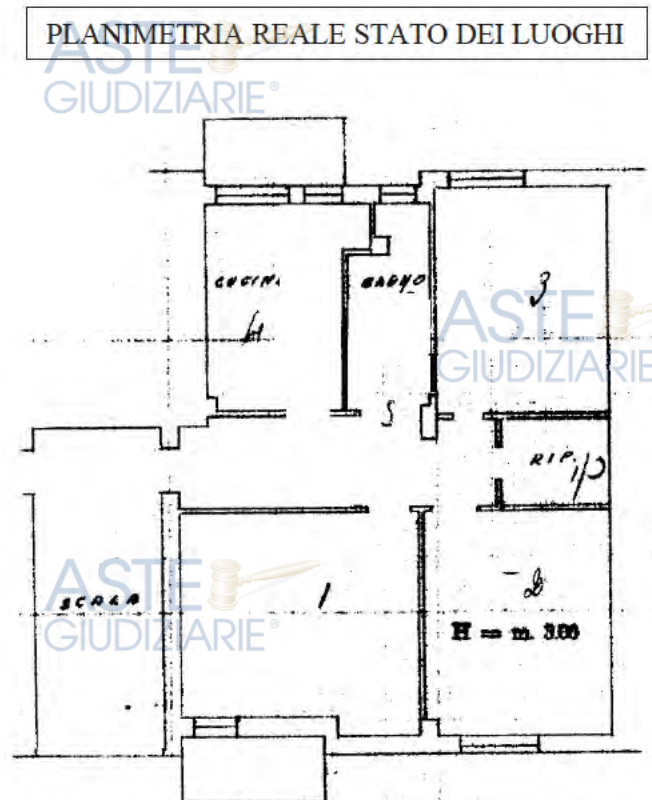
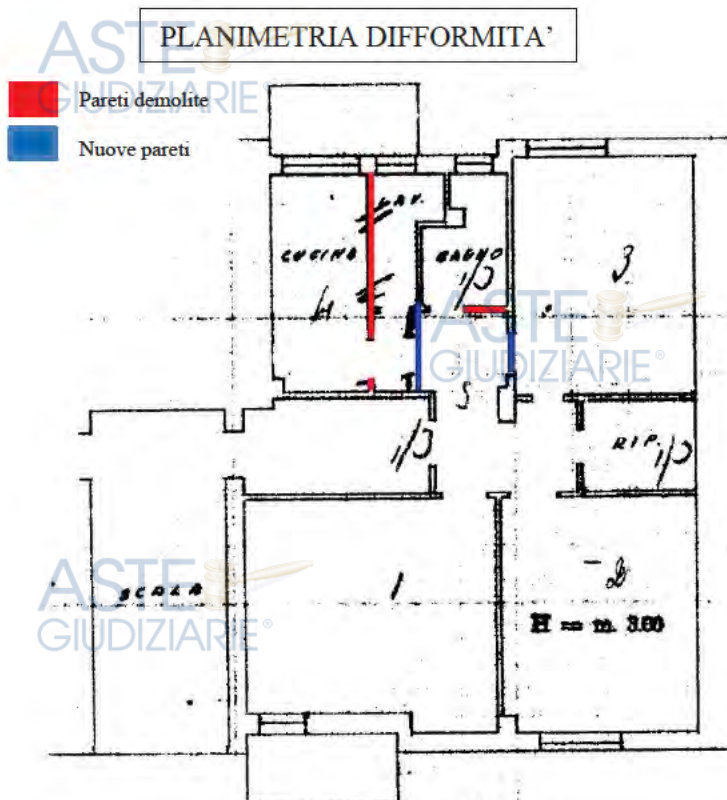
- “Territorio Urbanizzato: Aree urbanizzate residenziali di recente formazione riferimento art.15 REU”;
- che il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° 19, particella n° 249 (fabbricato), nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato: **“Zona Territoriale Omogenea B1 – Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti”**;
- che detto bene, **non ricade nelle zone individuate graficamente dai periti demaniali Dott. Ing. Grisi e Dott. Agr. Severini, per come rappresentate nell'elaborato del PRG Tav. A3.2 Vincoli – Zone di rispetto ed indicate in legenda come “zone vincolate dalle Leggi 431/85 e 1766/27;**

❖ Verifica Urbanistica e CatastaleVerifica Catastale

In fase di sopralluogo sono state rilevate alcune irregolarità nella rappresentazione grafica interna all'immobile, nello specifico con riferimento ad alcune pareti divisorie, difforme rispetto allo stato dei luoghi rilevato. Quindi è necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale.

Quindi il Lotto è catastalmente difforme. Si rimanda al Quesito 10 per le spese da sostenere.

Di seguito planimetria con difformità rilevate:

Verifica Urbanistica

In merito alla Verifica Urbanistica del LOTTO, dalle indagini urbanistiche condotte è stata comprovata che la porzione immobiliare è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale circostanza è stata inoltre appurata dalla visione degli atti di provenienza che hanno interessato l'immobile di seguito indicati:

- Atto compravendita rep. 134815 Rogante Paola Gualtieri del 12.3.2004;
- Contratto di Cessione Dilazionata R.P. 6140 R.G. 7426 del 29.3.1993;

Quindi il Lotto è urbanisticamente conforme.

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;

Con riferimento alle difformità segnalate nel Quesito 9, in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, bisogna procedere a presentare presso lo sportello SUE del Comune di Catanzaro una domanda di Scia in Sanatoria. Successivamente, a lavori ultimati bisognerà procedere al deposito del fine lavori con contestuale aggiornamento della planimetria metrica presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio mediante procedura Docfa, i cui costi sono di seguito indicati.

Costi da sostenere per sanare le difformità riscontrate

I costi che dovranno essere sostenuti sono i seguenti:

- o Costi Comune per Scia in Sanatoria:
 - Diritti di Segreteria 516,00 €;
 - Sanzione pecuniaria opere abusive 1.000,00 €;
 - Onorario Professionista 1.200,00 €;
- o Costi Aggiornamento Catastale:
 - 50,00 Spesa Variazione Catastale Procedura Docfa;
 - Onorario Professionista 300,00 €

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.9) mediante software TerMus versione 42.00, per la sola uiu identificata al NCEU del Comune di Catanzaro al Foglio 19 Particella 249 Subalterno 8.

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

Aggiornamento alle nuove norme UNI/TS 11300

Con l'aggiornamento alla versione 40.00, TerMus recepisce:

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

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

Giudice : Dott.ssa Chiara Di Credico

Perito CTU : Arch. Michela Capicotto

Pentone li 07/03/2025

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice : Dott.ssa Chiara Di Credico

Perito CTU : Arch. Michela Capicotto

RIEPILOGO LOTTO UNICO

• **Foglio 19 Particella 249 Subalterno 8**

Rendita: Euro 206,58

Zona censuaria 4,

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

Indirizzo: PIAZZA PITAGORA n. 4 Piano 3 – 88100 Catanzaro

Dati di superficie: Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte b): 82 m2

Prezzo di vendita valore LOTTO UNICO: € 62.469,78

PROPRIETA' LOTTO:

[REDACTED] (CF [REDACTED])

Dritto di: Proprietà per 1/1 bene personale

ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Atto del 12/03/2004 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 134815 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3555.1/2004 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 18/03/2004;

Formalità ipotecarie:

- **TRASCRIZIONE** del 09/10/2023 - Registro Particolare 11627 Registro Generale 14967

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO CATANZARO Repertorio 3252 del 16/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **ISCRIZIONE** del 29/01/2024 - Registro Particolare 82 Registro Generale 1397

Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 134816 del 12/03/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 788 del 2004

Irregolarità da sanare:

Difformità da sanare (vedi quesito 9 e 10).

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



Giudice : Dott.ssa Chiara Di Credico

Perito CTU : Arch. Michela Capicotto

Indice degli allegati:

Allegato 1:

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale del 23.02.2024;

Allegato 2:

- ✓ Atto notarile del 12/03/2004 GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 134815 COMPRAVENDITA;

Allegato 3:

- ✓ Contratto di Cessione Dilazionata R.P. 6140 R.G. 7426 del 29.3.1993;

Allegato 4: DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO

- ✓ Planimetria Foglio 19 Particella 249 sub 8;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Mappa catastale;

Allegato 5: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- ✓ Protocollo/Ricevuta SUE per CDU

Allegato 6:

- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica;

Allegato 7: Elenco formalità Ispezioni Ipotecaria

Allegato 8: Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro:

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

Allegato 9: APE_ Certificato Energetico